# AB Hesseløgård – Renovering af badeværelse (version 1)

## Vejledning til andelshaveren

Følgende procedurer skal følges for alle arbejder der involverer bad, hvad enten der er tale om renovering af eksisterende eller udvidelse af badeværelset.

Husk i **GOD TID** at varsle og lave aftaler med underboen (eller måske indehaveren af kælderrummet nedenunder).

**Foreningen har gennem årene oplevet en svingende kvalitet på de badeværelsesrenoveringer, som beboer enten selv har, eller fået udført af håndværkere. Derfor har der været et ønske om at lave en vejledning, som i en større grad stiler krav til proces, udførsel, materialer og de løbende krav fra myndighederne.**

**Læs denne igennem INDEN du igangsætter renovering *eller* udvider badeværelset.**

Der skal til enhver tid anvendes og overholdes gældende krav, regler og produktanvisninger. Arbejder som kræver autorisationer skal overholdes og dokumentation på samme skal kunne fremvises til ejendomsinspektøren og bestyrelsen løbende ved behov. Beboeren skal dertil kunne dokumentere at processerne i denne anvisning er overholdt, hvorfor beboer eller håndværker løbende skal føre kvalitetssikring med fotodokumentation.

Al dokumentation skal fremsendes til ejendomsinspektøren og bestyrelsen, når renoveringen er færdigmeldt. Bestyrelsen arkiverer materialet i et lukket system under en separat folder for hver enkelt lejlighed. Personfølsomme oplysninger vil blive slettet, når disse ikke længere har et formål at lagre.

**For materiale- og udførselsvejledning henvises der til bilag 1. Dette kan med fordel fremsendes til den udførende entreprenør.**

## Advisering af bestyrelse og anvendelse af ejendomsinspektør

I alle tilfælde af renovering af eksisterende eller udvidelse af nyt badeværelse skal foreningens ejendomsinspektør fra Melander & Dam ApS, anvendes, ligesom forenings bestyrelse skal adviseres og godkende det forestående arbejde.

## Byggetilladelse eller ej?

I tilfældet at der udføres en 1:1 renovering skal man ikke søge byggetilladelse. Hvis man inddrager yderligere gulvareal fra køkkenet, **skal man søge byggetilladelse, hvis man benytter materialer, som medfører, at det nye gulvareal bliver tungere end 0,5 kn/ m2.** Bilag 1 som er vedlagt denne vejledning, indeholder dog en løsning, som er godkendt til renoveringer, hvor netop vægt er en udfordring. Det henstilles, at man benytter disse materialer. Hvis man påtænker at bruge et andet materiale skal dette godkendes af ejendomsinspektøren inden opstart.

## Beboerhenvendelse til bestyrelse, vedrørende renovering af badeværelse

Melander & Dam ApS står klar til at svare på byggetekniske spørgsmål i tidsrummet 08-16 på hverdage. Tidsforbrug afregnes pr. medgået tid og kørsel efter statens gældende takster. ¨

Takst pr. time: 1.250 kr. inkl. moms (pr. 1. januar 2023)

Beboer kontakter selv en egnet entreprenør, for udførsel af det planlagte arbejde, eller benytter håndværkerlisten som foreningen har et samarbejde med.

AB Hesseløgård dækker 1 time af det samlede tidsforbrug, som Melander & Dam anvender til tilsyn og notat pr. renovering eller udvidelse af badeværelse, for på betryggende vis at kunne dokumentere forsvarlig udførsel. Det resterende tidsforbrug påhviler andelshaveren, og vil blive opkrævet via huslejen. **Der skal i alt laves 4 tilsyn, hvilket omfang og indhold beskrives i denne vejledning.**

1. **Tilsyn med bærejern, samt eksisterende vand- og afløbsinstallationer (tidsforbrug: 2-3 timer).**
   Det skal vurderes hvilket tilstand bærejernene er i. Hvis bærejernene er i god stand, imprægneres disse med en rustbremser, for at forebygge fremtidig rustdannelse. Dette anses for vedligehold, og påhviler derfor beboeren. Hvis bærejernene viser sig at være så medtagne at en udskiftning er nødvendig, vil foreningen dække denne del af omkostningerne, da selve bygningens konstruktion er foreningens ansvar. Beboers entreprenør nedriver eksisterende (terrazzo)gulv, så bærejernene under dette blotlægges. **Når bærejern er blotlagt, skal Melander & Dam tilkaldes for tilsyn.**

2. **Tilsyn med ny rørføring, opkant og gulvarmering m.m. (tidsforbrug: 2-3 timer).**
   Når entreprenøren vurderer at nødvendig rørføring, armering m.v. er klar til at der kan støbes, **skal Melander & Dam tilkaldes for tilsyn**. Når beboeren har fået godkendelse fra Melander & Dam, kan det videre arbejde fortsætte.
   Beboeren skal være opmærksom på, at hvis der etableres gulvvarme i badeværelset, kan beboeren blive gjort ansvarlig for evt. vandskader som opstår grundet brud på eller lignende på gulvvarmesystemet.

3. **Tilsyn med korrekt udført vådrumsmembran inden fliseopsætning (tidsforbrug: 2-3 timer).**
   Når entreprenøren har udført vådrumsmembran, **skal Melander & Dam tilkaldes for tilsyn**. Her vil vi tjekke samlinger og hvorvidt lagtykkelse er udført jf. krav.

4. **Når alle arbejder er afsluttet på badeværelset, skal Melander & Dam tilkaldes for tilsyn (tidsforbrug: 2-3 timer).**
   Når badeværelset herefter er godkendt, udarbejdes der et tilsynsnotat som dokumenterer at de udførte arbejder er korrekt udført jf. gældende krav og producentanvisninger. Tilsynsnotatet fremsendes til bestyrelsen og beboeren.

**Vejledende tidsforbrug for ejendomsinspektør: 8-12 timer.**

**Gode råd i øvrigt:**

- Foto dokumentér ALLE faser af byggeriet GRUNDIGT
- Saml omhyggeligt alle bilag
- Husk at alt el & VVS-arbejde SKAL være med faktura fra autoriseret installatør
- Husk at lodrette rør (varme, vand og faldstamme) tilhøre foreningen og det er KUN foreningens håndværkere der må arbejde på disse
- Husk at træ SKAL beskyttes effektivt mod fugtvariationerne i luften
- Vådrumssikring SKAL være MK-godkendt og udføres iht. SBI-275
- Vand- og afløbsprodukter SKAL være VA-godkendt
- Badeværelset skal udføres iht. Bygningsreglementet og Sbi-252

**Bestyrelsen er klar over at flere tilslutter motorstyret ventilation når de renoverer deres badeværelse, hvilket ikke er tilladt, da nuværende ventilationskanaler <u>udelukkende</u> er godkendt til naturlig ventilation.**
**I værste tilfælde kan det have den konsekvens, at foreningen kan blive pålagt at leve op til reglerne for ventilation i gældende bygningsreglement.**