

Andelsboligforeningen Vanløsegaard



Regel for renovering eller opførelse af nyt badeværelse

Godkendt på
ordinær generalforsamling
d. 28. april 2026

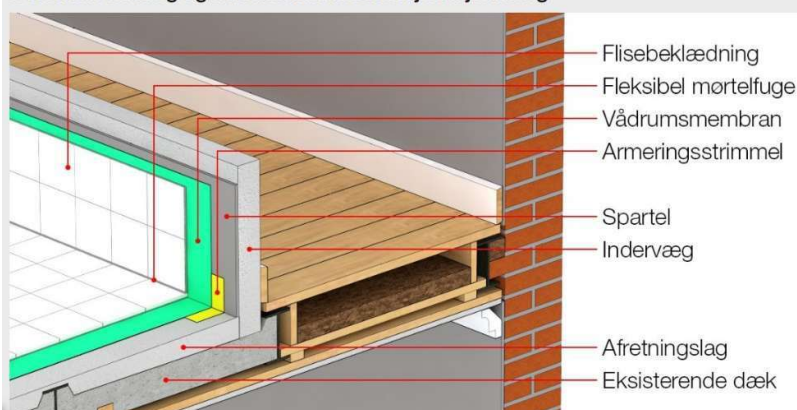
Når et badeværelse skal renoveres (indenfor eksisterende rammer) eller opføres (udvidelse med f.eks. bruse-niche) i AB Vanløsegaard, **skal** nedenstående proces følges. Formålet er at sikre, at renoveringen bliver udført korrekt i henhold til gældende forskrifter, anvisninger og god byggeskik, samt at der vælges materialer og metoder, der erfaringsmæssigt spiller godt sammen med vores over 100 år gamle bygning. Et badeværelse, et vådrum, er et af de steder, der oftest giver anledning til omfattende skader, som kan være dyre at udbedre. Vi vil med dette regelsæt gerne sikre, at nutidige og fremtidige andelshavere får et badeværelse, der er lovligt, sikkert og med tilfredsstillende levetid. Go' fornøjelse med opgaven.

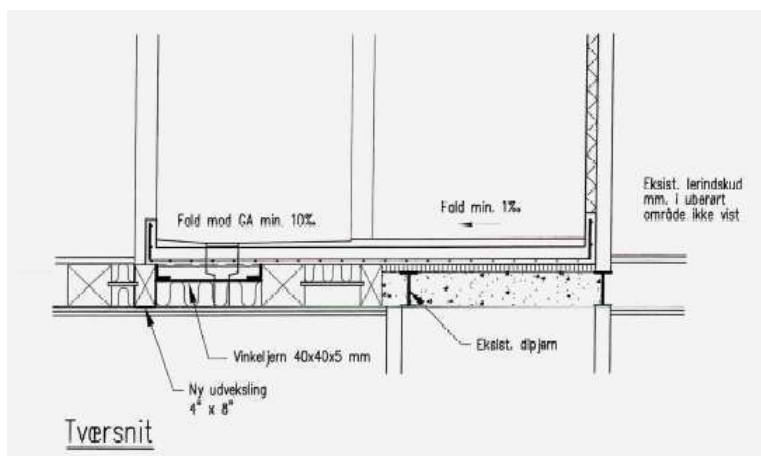
Inden du går i gang

Du skal som andelshaver **sende en byggeansøgning til bestyrelsen** inden arbejderne kan igangsættes. I ansøgningen skal det fremgå

- Målsat plantegning af dit nye bad. (Ved udvidelse af rum skal der indtegnes udvekslinger i bjælkelag)
- Snittegninger, der viser alle de forekommende samlinger mellem forskellige vægtyper og gulv: væg type I/gulv; væg type II/gulv; dørtrin/gulv osv. (se eksempel nedenfor)
- Beskrivelse af arbejdet med angivelse af materialevalg

Betonudstøbning i gulvkonstruktion med jernbjælkelag





Når bestyrelsen har behandlet sagen, vil denne give informationerne videre til foreningens tekniskerådgiver, for at sikre korrekt og lovlig udførsel. Husk evt byggetilladelse fra myndigheder, hvis arbejdet kræver dette. Foreningen giver fuldmagt til projekter, som er godkendt af ejendommens ingeniør/bygningsrådgiver.

Husk i GOD TID at varsle og lave aftaler med underbo, nabo (eller måske indehaveren af kælderrummet nedenunder) samt opslag i opgangen om projektet og tidsplanen.

Ejendommen har i hjørnelejlighederne en række oprindelige baderum i afvigende konstruktioner - særlige forhold gør sig gældende her. Foreningens bygningsrådgiver tages med på råd når disse renoveres.

Under byggeprocessen vil rådgiver foretage 3 besigtigelser, for at sikre bygningen bedst muligt.

1. I-Jern og faldstammer besigtiges og der dokumenteres med fotos
2. Potentialeudledning, hvor elektriker indgår i synet – der dokumenteres med fotos
3. Besigtigelse af vådrumsmembran – der dokumenteres med fotos

Efter de 3 tilsyn afsluttes byggesagen med billeder, der dokumenterer det udførte arbejde.

Når du indhenter tilbud på det nye badeværelse, skal du sende denne vejledning til tilbudsgiver(e), da dette sikrer kendskab til de krav vi stiller til, hvordan arbejderne skal udføres.

Udførende entreprenør har ansvaret for, løbende at udføre kontrol af egne og underentreprenørers arbejder, hvilket skal dokumenteres i et centralt system der anvises af foreningens tekniske rådgiver, der ligeledes fremsender link til entreprenøren til løbende upload af billeder.

Når byggesagen er afsluttet, vil AB Vanløsegaard modtage den samlede dokumentation for de udførte arbejder til fremtidigt brug ved handler eller opståede skader.

Det er dit ansvar som andelshaver, at sørge for ansøgning til bestyrelsen og at sørge for, at entreprenøren er bekendt med dette reglement. Det er entreprenørens ansvar at sørge for at reglementet overholdes, og det er entreprenørens ansvar at udbedre skader på bygning mv. hvis dette skulle ske under renovering eller opførelse. Skulle der efterfølgende vise sig fejl, mangler eller skjulte skader, som kan føres tilbage til entreprenørs eller underentreprenørs arbejde, påhviler det også den/dem at udbedre disse skader. Kan de ikke udbedre / betale for reetablering efter skade, påhviler den udgift dig. Vi anbefaler derfor på det kraftigste, at du tegner en entreprise-forsikring. Læs mere herom på foreningens hjemmeside.

Nedenfor følger den mere udførlige ”regel for renovering eller opførelse af nyt badeværelse.

Flytning af håndvask og/eller udskiftning af flisebeklædning på vægge eller lignende minder ændringer kan du i øvrigt foretage uden byggetilladelse, under forudsætning af, at regler vedr. vådrumsmembran er overholdt.

Vejledning til andelshaver og udførende entreprenør

I det følgende er krav om de forskellige byggearbejder i processen beskrevet, ligesom det fremgår, hvornår ejendommens bygningsrådgiver skal syne arbejdets udførsel, inden de følgende arbejder kan sættes i gang.

Udførelsesprocedure – renovering af eksisterende bad

1. fase – nedrivning, besigtigelse af i-jern og faldstammer

Gerigter fjernes og dørkarm afskæres til ca. 20 mm over færdigt trin.

Gammelt gulv (evt. fliser, terrazzogulv samt murermeisterbeton) fjernes ned til dipjern.

1. Tilsyn:

Ejendommens bygningsrådgiver syner dipjern og faldstammer, samt foreskriver eventuel afrensning og korrosionsbeskyttelse, hvis det er nødvendigt. (På foreningens foranledning/regning efter nærmere aftale)

2. fase – forberedelse af vægge, nyt gulv mv. Potentialeudligning

Dip-Jern skal isoleres med en strimmel svejsepap inden der armeres og støbes.

Isolering – Der isoleres med mindst 20 mm mineraluld eller lignende inden der gøres klar til støbning - så eventuel gulvvarme ikke sender for meget af varmen nedad. (Ved udvidet bad er der plads til mere isolering, da støbehøjden kommer op over gulvbjælkekanter).

Faldstamme – skal eventuelt hel eller deludskiftes grundet tæring – det aftales via ejendommens bygningsrådgiver.

Eksisterende vandrør flyttes – vandrør til/fra nabo, så gennemføringer flyttes over alm. ”vådrumshøjde” (minimum 2,3 m over gulv, så det er ude af ”vådzonen”). Aftal det med naboen.

Alle nye vægge udføres i 70 – 100 mm leca/gasbeton med armerede fuger og opføres ovenpå det nye betongulvs støbte, armerede opkanter.

Kanalvæg - om en sådan findes, må der ikke hugges eller sømmes i. (kanalvægge er gamle letbetons vægge med indbyggede rørkanaler.)

Trævægge - fjernes (i de fleste badeværelser er det væggen til køkkenet) og erstattes af 70 eller 100 mm Leca/gasbeton væg med armerede fuger. Alternativt påføres en 50 mm lecavæg, der sættes ovenpå det nye betongulvs støbte opkanter.

Koksvægge (interne vægge ind i lejligheden): Foran koksvæg opmures 50 mm Leca/gasbeton væg. Der støbes opkant på 50 mm i bredden. (Eller væggen fjernes og en ny opmures som nævnt under trævægge).

Murede vægge – Der udskæres en niche i bunden af de eksisterende vægge til den nye betonopkant på 150 mm i højden og og min. 50- 70 mm i dybden. Armering som anført for andre opkanter.

Det er ikke tilladt at benytte lette skumplader som Wedi, Jackoboard etc. P.gr.a. brandfare må disse ikke bruges i etageejendomme. Vådrumsgips er heller ikke tilladt, da Leca, gasbeton, er mere robust.

Ved entré under dør – her støbes armeret opkant i vægtykkelsen og så højt, at færdig overkant kommer 30 mm over færdigt gulv. Opkanten støbes igennem hele vejen under dør og karme.

Ved faldstammen – Der udstødes armeret opkant hele vejen rundt om faldstammen og i samme højde som øvrige opkanter.

Nyt gulvafløb skal være helt i rustfrit stål. F.eks. Blücher 350.300.075 eller 351.300.075, og det monteres med indbygget vandlås. Ønskes der afløbsrende, skal denne udføres i rustfrit stål som Blücher Waterline. Alle faldstammerør der anvendes, skal være SML eller MA (støbejern). Hvis de er under 50 mm, kan de være i rustfri stål. Der må ikke bruges unidrain, fordi afløbsrenden er af plast, som gnave kan gnave sig igennem. Det er ikke tilladt at benytte messing i vandinstallationer p.gr.a. risiko for tæring.

Gennemføringer for installationer i brandadskillende bygningsdele, etagedæk, skal lukkes tæt, så adskillelsernes brandmæssige egenskaber ikke forringes. Gennemføringer må ikke udføres i plast/pvc.

Husk alle følgearbejder, inkl. rengøring hos underbo, dagligt.

Gulvarmering, som rustfri 8 mm pr. 125 mm begge veje, udlægges og opklodses (ved vægge bukes op til kantarmeringer).

Gulvvarmekabel, el – hvis der også ønskes gulvvarme om sommeren bør el-gulvvarme vælges. Gulvvarmekabel udlægges og forberedes til tilslutning via kontakt/termostat i entré eller køkken.

Gulvvarmeslange, vand – hvis der ønskes gulvvarme primært om vinteren, bør vand-gulvvarme vælges. Gulvvarmeslange udlægges i ALU-PEX, der bindes på armeringen. Varmeslangen føres i vægge og tilsluttes via shunt til eksisterende varmerør over dør, hvor radiator fjernes.

Badeværelsesgulvet potentialudlignes komplet. Dokumenteres med foto og kontrolrapport fra elektriker.

Fornødne ændringer af el-tavle med jordklemmer, HPFI relæer, ekstra sikringsgrupper m.m. udføres.

Forskalling forberedes.

2. Tilsyn.

Ejendommens byggerådgiver syner potentialudlignings rapport fra elektriker, opkantarmeringer, gulv-armering, forskallinger til opkant og trin.

3. fase – opbygning af gulv og vægge

Gulv og opkanter støbes – Pudslag udføres. Ærtestensbeton, er min. 60 mm tyk (80 mm er realistisk at udføre) Pudslag til membranudlægning udføres.

Vægge klargøres (læs ovenfor). Blænd væg op muret med armerede fuger.

Vandrør der skjules, udføres som rør i rør med godkendte vådrumsdåser fra Rothe eller udføres som pex eller rustfri stål.

El i vægge udføres efter gældende regler på området. Tændinger skal være uden for rummet.

Vægge puds. Om muligt til mindst 2,55 m fra gulv.

Komplet vådrumsmembran med armerede hjørner udføres i hele rummet. Gulv og vægge. Membranen føres bagom faldstamme og ind i nicher der måtte være lavet i bagtrappevæg til skjult cisterne. Specialtætninger om vådrumsdåser udføres. Membranen føres helt frem til selve dørkarmen og op under denne på trinet.

3. Tilsyn.

Ejendommens bygningsrådgiver syner membranen inden fliser eller klinker monteres.

Flisearbejdet udføres. Der anvendes elastiske hjørnefuger. Der skal fliser på alle vægge helt til loft. Dørtrin skal have fliser min. til midt under dør - Trinet skal have fald ind i badet. Der skal være vandnæse på døren.

Eventuel faldstamme kan stå frit, lukkes inde i rørkasse eller indmures. Det er dog altid andelshaverens ansvar at ejendommen kan servicere / udskifte den. Der laves altid hævet, armeret sokkelkant omkring faldstammen.

Dør kompletteres med påforingslister (afstandslister) og nye gerikter. Træ behandles på bagsiden inden montering. Afkortede sidekarme behandles på undersiden inden støbning af opkanter. Ny godkendt vådrumsdør anbefales.

Forsænket loft skal altid udføres i stål med Fermacell plade med inspektions lem på min. 50 x 50. Loftet monteres i maksimal højde, mindst 2,30 m over gulv og helst 2,50 m oppe. Kontrolventil føres ned i loft via stålkanal. (Spirorør) Loftshøjder under 2,26 m medfører kassation. Højder mellem 2,26 m og 2,50 m bør lovliggøres via byggetilladelse.

Rummet monteres. Lys & VVS. Vådrumsbelysning udføres lovligt iht gældende lovgivning

Ønsker man **væghængt kloset**, kan cisternen indbygges i den murede 240 mm væg mod køkkentrappen. Cisternekasse laves i Leca/gasbeton, alternativt Fermacell monteret på stål.

Kontrol og dokumentation af det udførte

Andelshaver fotoregistrerer det udførte/slutresultatet. Håndværkere tager fotos undervejs i byggeprocessen.

Udførelsesprocedure – når badet udvides

1. fase - trægulv i området optages.

1. Tilsyn - Ejendommens bygningsrådgiver syner bjælker i området - eventuelle skader udbedres (på foreningens foranledning/regning efter nærmere aftale)

2. fase - fornødne udvekslinger af bjælkelaget udføres under kommende vægge.

Fugt i træ

1. Før udførelse af vådrum skal fugtindholdet i de eksisterende trækonstruktioner være bragt ned under 13% i gennemsnit.
2. Fugtindholdet i træmaterialer skal være så lavt som muligt, bedst 6-10%, og i bjælker mv. bør det ikke overstige 13% i gennemsnit, og ingen enkeltværdier bør være over 15%.
3. Nyt indskudslag med batts og en plade til at støbe på udføres.

2. Tilsyn - Ejendommens bygningsrådgiver syner udvekslinger og indskudslag

3. Fase - gulvafløb.

Der må kun være ét gulvafløb i hvert bad - IKKE brusenicheafløb. Husk afstand til træbjælker, husk vinkeljern omkring gulvafløb i træbjælker.

Der armeres som anført ovenfor for alm. baderum inkl. opkanter. Der forskalles.

3. Tilsyn - ved ejendommens bygningsrådgiver

Gulv og opkant støbes. Der **MÅ IKKE** være opkant mellem rummet og bruseområdet. Bruseområdet må meget gerne ligge 10 - 50 mm lavere. Hele gulvet skal have fald mod afløb - i bruseområdet **kraftigt** fald.

Nye Leca/gasbeton vægge mures op med armerede fuger og sættes på armerede opkanter. Vægge, betondæk og opkanter udføres som beskrevet under renovering af eksisterende bad. Der kan laves en glasbygestensvæg, i bruserumsvæggen mod køkkenet (ikke fra gulv)

Gode råd i øvrigt:

- Foto-dokumentér ALLE faser af byggeriet GRUNDIGT.
- Saml omhyggeligt alle bilag.
- Husk at alt el- og VVS-arbejde SKAL være med faktura fra autoriseret installatør.
- Husk at lodrette rør (varme, vand og faldstamme) tilhører ejendommen, og at det er kun ejendommens håndværkere der må arbejde på disse.
- Husk effektivt forhæng foran døren i de små baderum.

- Husk at træ SKAL beskyttes effektivt mod fugtvariationerne i luften. Maling, Lak, oliebehandling. Ny godkendt vådrumsdør anbefales varmt.
- Ejendommens vandrør er generelt trukket til toiletter. Når der laves bad, skal rørene omlægges som beskrevet andet steds.
- Husk at ejendommens bygningsrådgiver skal syne visse arbejder, inden de næste skridt kan tages.

NOTE:

Gulv:

Eks. gulv fjernes til overkant dipjern
Dipjern afdækkes m. strimmel af murpap inden omstøbning
Ny betonplade 80 mm (20 MPa) d max 16 mm. Dæklag min 35 mm.
Gulvvarme fastgjort til armeringsjern som potentielt udlignes.
Armering 10 mm net pr. 100 mm (rustfrit)
Kantarmoring min 6 mm, rustfri fastgøres til gulvvarmering.
Opkanter, min 100 mm over færdigt gulv.

Vægge:

Eks. koksvæg påføres 50 mm leca m arm. fuger - alternativt gasbeton
Nye skillevægge som 100 mm leca m arm. fuger - alternativt 70 mm.

Loft:

Nedhængtloft min 2.3 m over færdigt gulv (helst 2.5 m)
Demonterbart loft som fermacell på stål.

Godkendt vådrumsmembran m. arm. hjørner udføres på alle gulve og vægflader til lofthøjde.
Flisebeklædning udføres på alle gulve og vægflader til lofthøjde.
Konstruktionen udføres iverigt i overensstemmelse med foreninges vejledning. (SBI 252)

