

Regler for renovering og ombygning i E/F Ejboparken

Formål

Nærværende "Regler for renovering og ombygning i E/F Ejboparken", har til formål at sikre opretholdelsen af bebyggelsens standard i forbindelse med ombygning i de enkelte boliger. Med nærværende gøres alle bekendt med regler og procedurer der gælder i foreningen, ved individuel renovering og ombygning af boliger, samt af boligernes egne og fælles tekniske anlæg.

Det overordnede grundlag for "Regler for renovering og ombygning i E/F Ejboparken" er dansk lovgivning i form af Byggeloven herunder Bygningsreglementet, samt anvisninger som anviser hvorledes kravene i Bygningsreglementet kan opfyldes.

Materialet er overordnet inddelt i to afsnit – "Information om lejlighedens tekniske anlæg" og "Regler for ombygningsarbejder".

Overordnet beskrives de tekniske anlæg som findes i de enkelte boliger, deres placering og funktion, herunder hvor grænsefladen for ansvar går, imellem de fælles tekniske anlæg som føres igennem boligerne, og de individuelle tekniske anlæg som forsyner den enkelte bolig, således beboeren er klar over hvilke dele de er ansvarlige for vedligeholdelse af, samt hvilke dele foreningen vedligeholder. Endvidere hvilke krav der er til vedligeholdelse af de tekniske anlæg som befinder sig i den enkelte bolig. Denne beskrivelse skal sikre at de tekniske anlæg som helhed altid er i funktion.

Ved ombygning på de tekniske anlæg i boligen, både de fælles og de individuelle, beskrives en række forhold omkring regler og metoder. Dette sikrer at den enkelte beboer altid er klar over hvilke krav der gælder, for det arbejde som ønskes udført, således der er ensartethed i de individuelle arbejder som udføres.

Foruden arbejder på boligens tekniske anlæg, beskrives også regler og procedurer for ombygning i boligen, herunder udførelse af ændringer på ejendommens bærende og stabiliserende konstruktioner. Dette afsnit sikrer ligeledes at den enkelte beboer er bekendt med de love og regler som gælder, således ændringer udføres korrekt, så den samlede ejendom ikke lider skade.

Version 05/2016

Dato: 28. juni 2016

Indholdsfortegnelse

1. Information om lejlighedens tekniske anlæg	3
1.1. Generelt om lejlighedens tekniske anlæg.....	3
1.2. Brugsvandsforsyning.....	3
1.3. Afløbssystem.....	3
1.4. Varmefordelingsanlæg.....	3
1.5. El-anlæg	3
1.6. Aftrækskanaler.....	4
2. Regler for ombygningsarbejder	5
Tekniske anlæg	5
2.1. Generelt om arbejde på lejlighedens tekniske anlæg	5
2.2. Forsyningsledninger for brugsvand og varme, samt faldstammer.....	5
2.3. Ændring på lejlighedens afløbssystem.....	5
2.4. Ændring på lejlighedens brugsvandssystem.....	6
2.5. Ændring på lejlighedens varmesystem	6
2.6. Ændring på lejlighedens el-anlæg.....	7
2.7. Husholdningsmaskiner.....	7
2.8. Renovering af badeværelse	7
Øvrige ændringer i lejligheden	8
2.9. Ændring af bærende konstruktioner	8
2.10. Altaner	8
2.11. Nedhængte lofter	8
2.12. Udskiftning af hoveddør til lejlighed.....	9
2.13. Udskiftning af vinduer.....	9

1. Information om lejlighedens tekniske anlæg

1.1. Generelt om lejlighedens tekniske anlæg

Alle boliger har fra bebyggelsens opførelse:

- Brugsvandsforsyning, koldt og varmt brugsvand i køkken og badeværelse.
- Afløbssystem, fra badeværelse og køkken
- Varmefordelingsanlæg, loftvarme i alle rum (enkelte blokke har gulvvarme i badeværelser).
- El-anlæg, med el-tavle, lampeudtag og stikkontakter.
- Aftrækskanaler, fra bad og køkken.

1.2. Brugsvandsforsyning

Lejlighederne har i badeværelser lodrette forsyningsrør, hvorfra de enkelte boliger forsynes med koldt og varmt brugsvand. Ejerforeningen varetager vedligeholdelse af de lodrette forsyningsrør (med undtagelse af overflader på rør). Lejlighedsejer har ansvar for at vedligeholde fordelingsnettet i lejligheden - alt fra afgreningen på forsyningsledningen. Herunder at afspærringsventiler motioneres fra yderstilling til yderstilling hver 6. måned, således de altid er funktionsdygtige ved akut anvendelse.

1.3. Afløbssystem

Afløb fra lejligheder føres til fælles faldstammer, som står lodret op igennem alle etager. Ejerforeningen varetager vedligeholdelse af de lodrette faldstammer (med undtagelse af overflade på rør). Lejlighedsejer har ansvar for at vedligeholde afløb i lejligheden - alt fra afgreningen på faldstammen.

I køkken er der afløb fra køkkenvask med vandlås. I badeværelse er der fra brusebad gulvafløb med indbygget vandlås, hertil tilløber afløb fra håndvask.

Faldstammer og afløb er renoveret 2014 ved Proline metoden.

Anvender man kaustisk soda eller et andet afløbsrensningmiddel i de renoverede Proline rør, SKAL rørene efterskylles med rigeligt vand. Et afløbsrensningmiddel skal altid anvendes i overensstemmelse med leverandørens anvisninger. Proline giver ikke garanti for de dele af rørsystemet der har været udsat for et afløbsrensningmiddel, hvor man ikke har fået spulet efter med rigeligt vand.

1.4. Varmefordelingsanlæg

Lejlighedens termiske indeklima reguleres af varmesystemet, som består af et varmeafgivende rørsystem i betonloftet i boligens rum. Endvidere har enkelte blokke oprindelig gulvvarme i badeværelser. Varmeforsyning sker igennem lodrette forsyningsrør som enten er placeret i badeværelse eller i entre, hvor også reguleringsventiler for boligens rum er placeret. Ejerforeningen varetager vedligeholdelse af de lodrette forsyningsrør, ventiler på varmen og udluftning af varmerør i lejligheden (med undtagelse af overflade på rør mv.). Lejlighedsejer har ansvar for fordelingsnettet i lejligheden - alt fra afgreningen på forsyningsledningen. Herunder at afspærringsventiler motioneres fra yderstilling til yderstilling hver 6. måned, således de altid er funktionsdygtige ved akut anvendelse.

1.5. El-anlæg

Alle boliger har individuel el-tavle med elmåler, alle tavler forsynes med to faser og jord, samt indeholder HFI/HPFI relæ, samt et antal grupper. Jord er alene ført til komfur.

Eltavle og måler er placeret i opgang. Lejlighedsejer har ansvar for at vedligeholde den samlede tavle, samt fordelingsnettet i lejligheden.

1.6. Aftrækskanaler

Luftkvaliteten i lejligheden reguleres dels af aftrækskanaler i køkken og bad, ved udluftning gennem åbne vinduer, døre og træklemme/ventiler i facaden. Der er alene naturligt aftræk fra aftrækskanalerne, hvilket betyder at der ikke er nogle elektrisk ventilator/blæser som sikre aftræk. Det er vigtigt at der udluftes tilstrækkeligt for at bortventilere fugtig rumluft, og sikre et godt indeklima.

Aftrækskanal i køkken og bad må ikke tildækkes, og skal sikres åbning for tilstrækkeligt aftræk.

2. Regler for ombygningsarbejder

Tekniske anlæg

2.1. Generelt om arbejde på lejlighedens tekniske anlæg

Alle arbejder som udføres på bebyggelsens tekniske anlæg – El, VVS og afløb skal udføres af autoriseret firma, i henhold til dansk lovgivning, herunder krav om gældende autorisation for alle installationsfag.

Alle materialer som anvendes til indbygning i de tekniske anlæg, skal være godkendte iht. til dansk lovgivning. Alle VVS og afløbskomponenter skal være VA godkendte materialer, dette gælder også armaturer i køkken og badeværelse.

Der henvises i øvrigt til "Revideret Husorden – EjboParken" §16.

Alle ventiler/haner og rørsamlinger/fittings skal være tilgængelig og udskiftelige - Der må ikke ned/indstøbes ventiler/haner og rørsamlinger/fittings af nogen art.

2.2. Forsyningsledninger for brugsvand og varme, samt faldstammer

Der må ikke foretages nogen form for ændring på de fælles anlæg – herunder de lodrette forsyningsledninger for brugsvand og varme, samt faldstammer for afløb. Rør må udskiftes efter forudgående aftale med varmemesteren, og udskiftede rør skal være i materiale og kvalitet som foreskrevet af varmemesteren.

De lodrette forsyningsledninger samt T-stykke for afgrening til lejlighed, må ikke indbygges/skjules, der skal til enhver tid være adgang til rørene i deres fulde højde.

Der skal sikres tilstrækkelig plads til at forsyningsrør samt T-stykke kan udskiftes.

2.3. Ændring på lejlighedens afløbssystem

Der må ikke foretages nogen form for ændring på faldstammer. Faldstammer skal altid være synlige.

Det er tilladt at ændre lejlighedens afløbssystem, herunder udskiftning af gulv afløb i forbindelse med renovering af badeværelse, samt vandlåse ved håndvask og køkkenvask.

ALT arbejde med afløb skal udføres iht. forskrift fra Proline, således der sikres tæthed mellem eksisterende, renoverede Proline-afløbsledning og nyt rør/gulv afløb.

Metode foreskrevet af Proline opridses her:

Ved renovering af lejlighedens afløbssystem er det vigtigt at der sikres tæthed mellem det eksisterende Proline renoverede afløbsrør, og det nye afløbsrør som ønskes indbygget. Alle arbejder på afløbsinstallation skal udføres med stor påpasselighed og forsigtighed. Alle arbejder skal udføres af autoriseret installatør, som skal gøres opmærksom på at afløbssystemet er renoveret med Proline metoden, samt at renovering skal udføres efter nærværende metode.

I forbindelse med renovering af badeværelse skal der etableres vådrumsmembran jf. pkt. 2.8, i den forbindelse skal gulv afløb udskiftes til model med flange for vådrumsmembran.

Udskiftning af gulv afløb

Når et gulv afløb ønskes udskiftet, skal det gamle gulv afløb fritlægges med stor forsigtighed, således gulv afløb og afløbsrøret fra gulv afløbet ligger frit tilgængeligt.

Efter fritlægning skal gulv afløbet demonteres. Normalt er det ikke muligt at adskille koblingen imellem gulv afløbet og afløbsrøret, da dette ofte er sat sammen med en blykobling, samtidig er der i forbindelse med renovering af det samlede afløbssystem med Proline, støbt et nyt plastrør inde i det oprindelige afløbsrør. Normalt skal afløbsrøret skæres forsigtigt over med nedstryger, vinkelsliber eller bajonetsav.

At knuse den gamle kobling mellem gulvafløb og afløbsledning må under ingen omstændigheder ske, idet Proline røret ødelægges langt ind i afløbssystemet.

Når det gamle gulvafløb er fjernet, kan der udføres tilpasning af det nye gulvafløb til det eksisterende rør, dette kan gøres med en rustfri overgangskobling eller med en gummikobling. Fælles for disse metoder er at det skal sikres at overgangen føres ind i det renoverede Proline plastrør, så det slutter tæt mellem Proline plastrøret og det nye gulvafløb.

Ved montering af en ny gummikobling anbefaler Proline at forsegling mellem eksisterende Proline-rør og gummikobling, udføres med Aqvæt eller et tilsvarende fugemasse til vandtætning/forsegling af smalle fuger i vådzone.

OBS – Der SKAL anvendes passende overgangskobling – det er ikke tilstrækkeligt at udføre tætning med fugemasse!

Udskiftning af Proline renoveret afløbsrør

Ønskes et Proline renoveret rør udskiftet, for eksempel i skab under køkkenvask i forbindelse med renovering af køkken, skal røret demonteres. Normalt er det ikke muligt at adskille koblingen imellem to afløbsrør, da dette ofte er sat sammen med en blykobling, samtidig er der i forbindelse med renovering af det samlede afløbssystem med Proline, støbt et nyt plastrør inde i det oprindelige afløbsrør. Normalt skal afløbsrøret skæres forsigtigt over med nedstryger, vinkelsliber eller bajonetsav.

At knuse den gamle kobling mellem to afløbsledninger må under ingen omstændigheder ske, idet Proline røret ødelægges langt ind i afløbssystemet.

Når det gamle rør er fjernet, kan der udføres tilpasning af det nye afløbsrør til det eksisterende rør: Dette kan gøres med en rustfri overgangskobling eller med en gummikobling. Fælles for disse metoder er at det skal sikres at overgangen føres ind i det renoverede Proline plastrør, så det slutter tæt mellem Proline plastrøret og det nye afløbsrør.

Ved montering af en ny gummikobling anbefaler Proline at forsegling udføres med Aqvæt eller et tilsvarende fugemasse til vandtætning/forsegling af smalle fuger i vådzone.

OBS – Der SKAL anvendes passende overgangskobling – det er ikke tilstrækkeligt at udføre tætning med fugemasse!

Montering af et nyt tilslutningspunkt til et Proline renoveret rør

Når et nyt rør skal tilsluttes et renoveret Proline rør, skal en del af det eksisterende rør udskiftes med et nyt T-rør ved tilslutningspunktet. Ved frigørelsen af dette skal røret overskæres med stor forsigtighed og omhyggelighed, således at Proline røret ikke beskadiges. Dele af de eksisterende rør som blotlægges for Proline plastrør skal forsegles indvendigt, for at forhindre at der forekommer korrosion. Følgende produkter skal anvendes: Først anvendes Sika Aktivator PRO og derefter Sika Bond AT-Universal.

2.4. Ændring på lejlighedens brugsvandssystem

Der må ikke foretages nogen form for ændring på forsyningsrør. Forsyningsrør skal altid være synlige.

Det er tilladt at ændre lejlighedens brugsvandssystem, fra afgang på forsyningsledningerne. Krav stillet i pkt. 2.1 skal overholdes.

2.5. Ændring på lejlighedens varmesystem

Der er som udgangspunkt ikke tilladt at ændre på lejlighedens varmeanlæg. Der kan dog efter aftale med varmemesteren, gives tilladelse til at der etableres håndklædetørre eller gulvvarme i badeværelset.

Krav stillet i pkt. 2.1 og 2.7 skal overholdes.

2.6. Ændring på lejlighedens el-anlæg

Alle ændringer på lejlighedens el-anlæg skal udføres af autoriseret el-installatør. Lejlighedens el-anlæg anses at være fra elmåler.

Der må ikke skjules nogen form for samlinger på elkabler, alle samledåser, udtag mv. skal være tilgængelige.

Såfremt lejlighedsejer ønsker at trække et nyt elkabel fra tavle ind i lejlighed via opgang, må kablet ikke føres sammen med antennekabel. Det skal endvidere udføres efter aftale med varmemesteren.

El-tavle må gerne flyttes ind i lejlighed, efter aftale med varmemesteren.

2.7. Husholdningsmaskiner

Der må gerne installeres følgende husholdningsmaskiner:

- Opvaskemaskine.
- Vaskemaskine.
- Tørretumbler, skal være kondenserende.
- Emhætte, skal være recirkulerende med kulfilter.

Følgende krav skal være opfyldt:

- Maskiner skal leve op til dansk lovgivning, herunder skal de være korrekt tilsluttet til jord.
- Der skal ved maskiner, der er tilsluttet vandforsyning, monteres aquastop/kontraventil mellem tilslutningsventil og tilslutningslange, dermed sikres mod vandskade ved brist på slange/defekt i maskine. Endvidere mod tilbageløb i vandforsyningen. Kontraventil kan være indbygget i tilslutningsventilen.
- Der skal under maskiner, der er tilsluttet vandforsyning og/eller afløb, monteres drypbakke, som sikre ved eventuelle utætheder, at vandet til enhver tid vil blive ledt ud på gulvet foran maskinen. Drypbakken skal være synlig ved sokkelforkant.
- Tilslutning til vandforsyning skal ske til koldt vand, på selvstændig afspærringsventil.
- Tørretumbler skal være kondenserende og må ikke tilsluttes aftrækskanal eller føres ud igennem facade.
- Ved installering af husholdningsmaskiner skal sikres korrekt og tilstrækkelig elforsyning fra lejlighedens el-tavle, som må udbygges i nødvendigt omfang. Dette arbejde SKAL udføres af autoriseret el-installatør.
- Emhætte skal være med recirkulation og indbygget kulfilter, og må ikke tilsluttes aftrækskanal eller føres ud igennem facade.

2.8. Renovering af badeværelse

Ved renovering af badeværelse skal følgende overholdes:

- Vådtrum skal altid udføres iht. gældende SBI anvisning (SBI anvisning 200 Vådtrum).
- Der skal altid udføres vådrumsmembran i hele badeværelset – Vådtrumsmembran skal være MK godkendt iht. dansk lovgivning og skal udføres nøje efter producentens anvisning. Boligejer må gerne selv udføre vådrumsmembran, men uafhængig af om ejer eller entreprenør udfører, skal det dokumenteres med foto, produktinformation og information om hvem der har udført/været ansvarlig for udførelsen.
- Der skal etableres nyt gulvafløb med flange for påsmøring af vådrumsmembran. SKAL udføres af autoriseret firma.
- Der må under ingen omstændigheder anvendes forhøjer ringe på eksisterende gulvafløb.
- Ønskes der etableret håndklædetørre eller gulvvarme skal dette udføres jf. pkt. 2.4.
- Krav stillet i pkt. 2.1 skal overholdes.

Øvrige ændringer i lejligheden

2.9. Ændring af bærende konstruktioner

Såfremt det ønskes at udføre ændringer i de bærende konstruktioner, herunder vægge, skal der indhentes en godkendelse fra bestyrelsen, med følgende procedure.

- Bestyrelsen skal indledningsvis kontaktes, med information om ønske til ændring, samt med bekræftelse på at procedure overholdes.
- Lejlighedsejer hyrer ingeniør til dimensionering af fremtidig konstruktion, brandinddækning samt midlertidig afstivning og beskrivelse af metode for udførelse. Ingeniørfirmaet skal have godkendt forsikring.
- Det udarbejdede ingeniørmateriale, beregninger og forsikringspolice, fremsendes efter forudgående aftale til Ejboparkens rådgivende ingeniør for godkendelse.
- Efter godkendelse, ansøger lejlighedsejer om ændringen hos Roskilde Kommune – Når godkendelsen foreligger hos lejlighedsejer og bestyrelse, kan arbejdet igangsættes.
- Arbejdet skal udføres af en entreprenør med godkendt forsikring.
- Inden de nye bærende konstruktioner lukkes inde i brandisolering, puds eller lignende, skal Ejboparkens rådgivende ingeniør besigtige det udførte arbejde – Når godkendelse foreligger kan konstruktionen lukkes.
- Efter endt arbejde fremsendes godkendte ingeniørberegninger og kvalitetssikringsdokumentation for det udførte arbejde til bestyrelsen og ejendoms kontor.

Udgifter vedrørende ovenstående påhviler til enhver tid det enkelte medlem af foreningen. Først når en endelig godkendelse foreligger fra Ejboparkens rådgivende ingeniør, af den udførte ændring i de bærende konstruktioner, overgår forpligtelser til foreningen jfr. ansvar.

2.10. Altaner

Den enkelte lejlighedsejer må ikke foretage nogen form for aflukning af altan eller andet som gør at altanens udseende ændres i forhold til bebyggelsens øvrige altaner.

Træværket på altanerne må kun males med en af ejerforeningen godkendt maling, som kan afhentes gratis på ejendoms kontoret.

Lejlighedsejer opfordret til at træværket malerbehandles hvert 4. år.

2.11. Nedhængte lofter

Etablering af nedhængte lofter er KUN tilladt i badeværelser med gulvvarme. Da varmfordelingen sker fra betonloftet, må der ikke monteres nedhængte lofter i øvrige rum, grundet de vil virke isolerende for varmekilden, betonloftet.

Generelt skal der være mindst 250 cm fra gulv til loft, i badeværelser kan dette dog reduceres til 230 cm.

Nedhængte lofter skal udføres af byggevarer som er i materiale klasserne A1 eller A2 (tidligere ubrændbart), eller B-s1,d0 (tidligere klasse A materiale). Kravet omfatter også ophængningssystemet.

Der må ikke anvendes trælofter af nogen form.

2.12. Udskiftning af hoveddør til lejlighed

Det er tilladt at udskifte egen lejlighedsdør ud til opgang. Dette kræver dog at det udføres efter aftale med varmemesteren, som vil anvise dørtype og oplyse om krav til brandtætning mv. Ejerforeningen overtager efterfølgende døren samt vedligeholdelsen.

2.13. Udskiftning af vinduer

Det er tilladt at udskifte egne vinduer og vinduespartier. Dette kræver dog at farven på blokkens øvrige vinduer overholdes, samt at det udføres efter aftale med varmemesteren, som vil anvise vinduestype.

Ejerforeningen overtager efterfølgende vinduer/vinduesparti samt vedligeholdelsen.

Udarbejdet af:

DAMGAARD

Damgaard Rådgivende Ingeniører
Algade 43
4000 Roskilde
tlf. 46 32 04 70
www.damgaard-ri.dk
post@damgaard-ri.dk