

EKSEMPEL

Frederiksberg, d .

Navn
adresse.
2000 Frederiksberg

Ombygning og modernisering – lejlighed xx

Vi har modtaget din henvendelse vedr. renovering af badeværelse, herunder nedtagning samt opsætning af fliser og etablering af vådrumsmembran.

Bestyrelsen har intet at indvende mod dette, så længe du er opmærksom på §10 i vedtægterne (vedlagt, bilag 1)

Læg mærke til, at det er andelshaverens eget ansvar, at søge om evt. byggetilladelse samt forevise denne for bestyrelsen.

I forbindelse med ombygning og installation beder vi altid vores andelshavere om at være opmærksomme på følgende:

Installation af el, vand og gas skal udføres af autoriserede håndværkere og i samråd med vores vicevært Steen Laursen.

Hvis rørinstallationer skjules/indbygges, skal dette foretages på en sådan måde, at ejendommen ved evt. udskiftning af vandrør og afløbsrør kan få adgang til rørene på samme måde, som hvis installationen fortsat var frilagt (uden ekstra udgift for ejendommen)

Midlertidig afbrydelse af forsyningen skal varsles i god tid og aftales med viceværten.

Elinstallationer skal udføres med HPFI-relæ.

Andelshaveren skal selv sørge for bortkørsel af byggeaffald.

Andelshaveren er ansvarlig for udbedring af eventuelle skader på ejendommen, der måtte opstå i forbindelse med renoveringen.

Endvidere vedlægges vores ingeniørs vejledning om renovering af badeværelse i ejendommen (bilag 2), samt en tilbudsliste (bilag 3) som evt. kan udfyldes af entreprenør.

Vedr. udskiftning af eksisterende gulvafløb, udføres dette af andelsforeningens blikkenslager, hvorved foreningen afholder udgiften til dette. Dette aftales nærmere med vicevært Steen Laursen, der endvidere vil være behjælpelig med råd og vejledning under renoveringen.

Ved evt. spørgsmål kan jeg eller Steen kontaktes på nedenstående telefon eller mail.

På bestyrelsens vegne

Mvh. Bestyrelses medlem:
Susanne Bjerrum
Mail. bestyrelsen@bendzogskegaarden.dk

Vicevært:
Steen Laursen
Tlf. 38 71 38 01
Mail. ejendom@bendzogskegaarden.dk

Bilag 1.

Vedtægternes § 10.

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest vises.

Bilag 2.

AB BENDZ- OG SKELGÅRDEN

STANDARD BESKRIVELSE FOR I STANDSÆTTELSE AF BADEVÆRELSER

Følgende krav skal være opfyldt for at arbejdet kan betragtes som en forbedring i forbindelse med salg:

Badeværelset skal være istandsat iht. nedenstående beskrivelser og krav.

Gulvarbejde omfattet af pkt. 1.4.2, 1.4.3, 1.4.5 og 1.4.6 skal være udført af henholdsvis et autoriseret VVS-firma og en murer som er medlem af lauget. Begge arbejder skal dokumenteres med en faktura.

1 Istandsættelse af badeværelse m.v.

1.1 Omfattende

1.4.1 Demontering af eksisterende sanitet, inventar, el-installationer m.v.

1.4.2 Ophugning af terrazzogulv samt reparation af bærejern.

1.4.3 Udskiftning af gulv afløb og faldstammer inkl. tilslutning til blinde del af faldstamme m.v.

(blikkenslagerarbejdet udføres af andelsboligforeningens blikkenslager, hulhugning m.v. udføres af andelshaveren)

1.4.4 Udskiftning af vandstigestreng (blikkenslagerarbejdet udføres af andelsboligforeningens blikkenslager, hulhugning m.v. udføres af andelshaveren)

1.4.5 Tilstøbning/lukning omkring gulv afløb, faldstamme, vandrør m.v.

1.4.6 Støbning af ny afretning med fald for ny flisebelægning.

1.4.7 Etablering af nye koblingsledninger fra stigestreng til tapsteder.

1.4.8 Reparation af vægge samt opretning af vægge.

1.4.9 Udlægning af vådrumsmembran i hele rummet inkl. hjørneforstærkninger m.v.

1.4.10 Udlægning af gulvklinker.

1.4.11 Eventuel etablering af gulvvarme.

1.4.12 Opsætning af fliser på vægge.

1.4.13 Genopsætning af dør, gerichter m.v.

1.4.14 Eventuel opsætning af nedsænket loft

1.4.15 Maling af lofter, vægge og dør samt opsætning/genopsætning af indfatninger.

1.4.16 Genopsætning af brusearmatur, brusestang, håndvask med armatur, toilet m.v. Eventuelt opsættes helt eller delvis ny sanitet.

1.4.17 Andet for arbejdets fulde færdiggørelse.

1.2 Generelt

Da de eksisterende badeværelser er små skal hele rummet betragtes som vådzone. Murerarbejder i forbindelse med etablering af vandtæt underlag, fugtmembran, for gulv- og vægbeklædning m.v. skal udføres i nøje overensstemmelse med SBI-anvisning nr. 180 samt Bo & Byg Anvisning nr. 200.

Øvrige arbejder udføres i overensstemmelse med Murerfagets byggeblade.

Alle materialer og komponenter indbygges iht. fabrikantens anvisninger.

Alle fuger og overgange ved vægge, døre, rørgennemføringer m.v. skal være tætte. Alt arbejde skal udføres i god håndværksmæssig kvalitet som 1. classes arbejde.

Se i øvrigt vedlagte principtegninger nr. (29)5.01 og (29)5.02 for arbejdets udførelse.

1.3 Væsentligste materialer

Gulvafløb til vådrumsmembran (f.eks. Blücher boligafløb VVS nr. 15 3417.013).

Beton 20 MPa til reparation af ophugninger f.eks. ved isætning af nyt gulvafløb.

Vandinstallation udføres i rustfrie rør.

Vandtætningssystem til gulv og vægge skal være MK-godkendt system f.eks. fra Alfix.

Gulvklinker iht. beboervalg.

Vægfliser iht. beboervalg.

Flise- og klinkeklæber (Alfix multifliseklæb eller tilsvarende).

Fugemørtel (Alfix fugemasse for fleksible fuger eller tilsvarende).

Fugemasse til hjørne skal være højelastisk fuge f.eks. i type Alfix tilhørende øvrigt vandtætningssystem og beregnet til våde rum eller tilsvarende.

Loft- og vægmaling til vådrum samt glasvæv eller filt, vådrumsklæber og vævfylder.

Maling til træværk

Toilet genopsættes, alternativt leveres nyt lavtskyllende med vacuumventil i fabrikat iht. beboervalg.

Håndvask genopsættes, alternativt leveres ny i fabrikat i.h.t. beboervalg.

Håndvaskarmatur genopsættes, alternativt leveres nyt i fabrikat i.h.t. beboervalg.

Brusearmatur og brusestang genopsættes, alternativt leveres ny i fabrikat i.h.t. beboervalg.

Håndbruser genopsættes, alternativt leveres ny i fabrikat i.h.t. beboervalg.

Bruserslange genopsættes, alternativt leveres ny i fabrikat i.h.t. beboervalg.

1.4 Arbejdsbeskrivelse

1.4.1 Demontering af eksisterende sanitet, inventar, el-installationer m.v.

Eksisterende installationer og inventar, sanitet, fliser på vægge m.v. nedtages, herunder lysarmatur og ledninger. Indfatninger ved dør nedtages. Eksisterende koblingsledninger nedtages (fra stigestrenge til tapsted).

1.4.2 Ophugning af terrazzogulv samt eventuel reparation af bærejern

Terrazzogulvet ophugges inkl. hulkehle ved væg og opkant mod entré. Hvor der tidligere er udlagt stiftmosaik, fliser o.lign. ophugges. Beton ophugges, så overside af bærejern bliver synlige. Bærebjælker afrenses og behandles med rustbeskyttelse og der udstøbes nyt klaplag med passende fald til gulvafløb (se By & Byg Anvisning nr. 200). Når bærejernene er blotlagte skal varmemester/vicevært tilkaldes for inspektion af bærejernenes beskaffenhed. Hvis bærebjælker er tærede betales udbedringen af andelsboligforeningen.

Intakte bærejern afrenses og rustbeskyttes.

1.4.3 Udskiftning af gulvafløb og faldstamme inkl. tilslutning til faldstamme m.v.

(blikkenslagerarbejdet udføres af andelsboligforeningens blikkenslager, hulhugning m.v. udføres af andelshaveren) _

Eksisterende faldstamme, gulvafløb m.v. nedtages fra under loft hos underbo og til under loft i egen lejlighed. Hulhugning for fjernelse af faldstamme, wc-studs og gulvafløb foretages forsigtigt og nænsomt.

For at fjerne faldstamme og gulvafløb skal der ophugges ved gulv mod underbo og vægge. Ophugning foretages nænsomt så der ikke opstår unødige skader i loft hos underbo. Gulvafløb som Blücher boligafløb VVS nr. 153417.013. Der foretages behørig afdækning og oprydning hos underbo.

Hvor faldstamme går gennem væg til nabo skal der også ophugges forsigtigt og nænsomt inkl. afdækning, oprydning m.v.

Gulvafløbet tilsluttes ny faldstamme. Hos underbo og eventuelt dennes nabo m.fl. foretages diverse tilslutninger afhængig af de aktuelle forhold m.v. Eventuelle øvrige gulvafløb fra bruseniche, afløb fra vaskemaskine m.v. tilsluttes af andelshavere til det nye gulvafløb.

I alle overgange mellem nyt og eksisterende materiel monteres VA-godkendte samlingsmuffer.

1.4.4 Udskiftning af vandstigestreng (blikkenslagerarbejdet udføres af andelsboligfor- eningens blikkenslager, hulhugning, udføres af andelshaveren) _

Eksisterende vandstigestreng nedtages fra under gulv til underbo og under loft til overbo.

For af fjerne vandrør skal der ophugges i gulv mod underbo. Ophugning foretages nænsomt, så der ikke opstår unødige skader i loft hos underbo. Der foretages behørig afdækning og oprydning hos underbo.

Nye vandrør tilsvejses eksisterende vandrør under loft hos underbo og eksisterende vandrør under loft i egen lejlighed.

1.4.5 Tilstøbning/lukning omkring gulvafløb, faldstamme, vandrør m.v.

Der tilstøbes tæt omkring faldstamme, wc-studs, gulvafløb og vandrør mod underbo. Overfladen glittes så der etableres jævn og glat overgang mod det eksisterende loft hos underbo. I tilfælde af at vægge og andet beskadiges skal dette også udbedres.

Hvor der er foretaget hulhugning i vægge skal der tilmures behørigt med jævn og glat overflade bindig med eksisterende vægflade.

Gulvfladen oprettes så fladen er uden lunger og niveauspring, klar til udlægning af klinker. Der skal sikres fuld tæthed ved alle rørgennemføringer.

1.4.6 Støbning af ny afretning med fald for ny flisebelægning

Ved dør mod entré støbes ny opkant, der med flisebeklædning der er 30-40 mm over færdigt gulv. Inden opkanten etableres, skal der udskæres forsigtigt i eksisterende karmtræ, gerichter og dørblad, så der skabes plads for opkanten, og så træ fra den eksisterende dørkonstruktion er fri af den nye gulvbelægning. Se principtegning.

Entrepenøren skal sikre sig, at blikkenslageren har monteret de foreskrevne gulvafløb, faldstammer, vandrør m.v. i etageadskillelsen, og at disse er forsynet med flanger, klemringe, bøsninger m.v. til indstøbning i betongulv med vådrumsmembran.

På det eksisterende betondæk støbes afretningslag på ca. 40-20 mm generelt i wc/baderummet og min. 20 mm. ved gulvafløb iht. tegningsmateriale.

Ved støbning af afretningslag skal det sikres, at der kan skabes godt fald på gulvet for at sikre, at vand afledes behørigt til afløb.

Afretningslaget skal udføres uden lunger, renfejset med grov kost, rensset for pudsspild, grater m.v. Overflade på afretningslaget skal udføres med max. +/- 1 mm afvigelse fra 1 m retskede.

1.4.7 Etablering af nye koblingsledninger fra stigestreng til tapsteder .Nye vandinstallationer til bruser, håndvask, toilet m.v. fremføres som synlig installation i rustfrie stålrør som eksisterende fra stigestreng dog med mulighed for eventuelt skjulte rørinstallationer, hvis arbejdet udføres før etablering af vådrumsmembran.

1.4.8 Reparation af murværk samt pudsning/filtsning af vægge m.v.

Det skal sikres, at al vægbeklædning m.v. er nedtaget til ren, sund og bæredygtig overflade.

Eksisterende sætningsrevner på vægge opskæres og repareres. Skader efter nedtaget inventar og installationer repareres.

"Vinduesniche" kan eventuelt udfyldes med f.eks. gasbeton, så der etableres plan flade mod væg. Der udføres pudsning/filtsning af alle vægge med egnet mørtel, således at vægge fremstår ensartede jævne og glatte klar til påføring af vådrumsmembran og fliser. Opmærksomheden henledes på, at væggene i toiletrumene kan være opbygget af uensartede materialer så som murværk, koks, ventilationskanaler i beton m.v.

Hvis vægge eventuelt er opført af organisk materiale skal væggen beklædes med mindst 0,20 mm tæt PE-folie og vandfast kalciumsilikat plade før påføring af vådrumsmembran. Se i øvrigt Bo og Byg anvisning nr. 200.

Beskadigede vægge og lofter mod nabo/underbo skal ligeledes repareres med jævn, glat og plan flade. 1.4.9 Udlægning af vådrumsmembran

Alle membranarbejder skal udføres med elastiske materialer, der tager højde for forskellige bevægelser i væggene. Der etableres vådrumsmembran (vandtætningssystem) på gulv samt på alle vægge helt til loft til fuld tæthed.

Før udlægning af vådrumsmembran skal det tørre klaplag/afretningslag renses, og urenheder på gulv og vægge m.v. fjernes. Oliepletter og lignende, som kan hindre lagenes sammenhæng, skal fjernes eventuelt med renhugning. Det skal også sikres, at betonen/puds er afbundet og tør så svindrevner undgås. Vægoverflader skal være rene og bæredygtige.

Vådrumsmembran m.v. påføres vægge og gulv iht. fabrikantens forskrifter.

Væg og hjørnesamlinger samt overgang væg/gulv og væg/væg skal armeres i henhold til systemets forskrifter.

Vådrumsmembran på vægge påføres til en højde af 180 cm over færdigt gulv.

Ved rørgennemføringer, gulv afløb m.v. skal vådrumsmembran udlægges særligt omhyggeligt.

Udlægning af vådrumsmembran i det ovenfor nævnte system udføres i nøje overensstemmelse med fabrikantens forskrifter og anvisninger til fuld tæthed.

1.4.10 Udlægning af gulvklinker

Der udlægges klinker på hele gulvet inkl. opkant ved dør samt evt. en sokkelklinke langs alle vægge. Udlægning af klinker udføres f.eks. med fugebredde 3 mm og iht. fabrikantens anvisninger på hele gulvfladen.

Der skal anvendes en lægningsmørtel, som er MK-godkendt og i system som øvrige vandtætningsprodukter som vandtæt underlag for keramiske gulvklinker.

Omkring afløb og andre gennemføringer skal der tilskræres omhyggeligt og sikres fuld tæthed.

Mellem gulv og sokkelklinke fuges med højelastisk fugemasse.

Efter fugning af klinker m.v. rengøres og poleres, så gulvet fremstår rent uden rester af fugemateriale eller lignende.

(Husk at gemme overskydende fliser til eventuelt fremtidige reparationer).

1.4.11 Eventuel etablering af gulvvarme

Såfremt det ønskes kan der etableres elektrisk gulvvarme under afretningslaget.

Dette skal udføres iht. fabrikantens anvisninger og tilslutningen skal udføres af autoriseret el-installatør. Vær opmærksom på at varmledninger ikke lægges for tæt på gulv afløbet (risiko for udtørring af vandlåsen).

1.4.12 Opsætning af fliser på vægge Ved istandsættelse af vægge skal der opsættes fliser som vandtæt lag. Der må ikke opsættes ringere materiale som f.eks. glasvæv, glasfilt eller lignende bortset fra vægstykker, der er mindst 1 m fra vådrumszonen.

Der opsættes fliser fra gulv til loft eller til ca. 180 cm. over gulv.

Før opsætning af fliser påføres MK-godkendt vådrumsmembran til fuld tæthed til loft som beskrevet ovenfor.

Glaserede vægfliser opsættes i specialmørtel, der er MK-godkendt som vandtæt underlag på plant underlag og skal i øvrigt følge fabrikantens forskrifter.

Før opsætning skal fladerne være helt rene, dvs. støv, sod, fedtstoffer samt løse korn skal være fjernet.

Fugebredde kan f.eks. være 3 mm.

Lodrette hjørnefuger fuges med højelastisk fugemasse i farve som øvrig fugemørtel.

(Husk at gemme overskydende fliser til eventuelt fremtidige reparationer).

1.4.13 Genopsætning af dør, gerichter m.v.

Dørblad og gerichter genmonteres, alternativt monteres nye gerichter. På grund af pudslag, flisetykkelse m.v. kan det blive nødvendigt at fore på karme mod badeværelset inden gerichter genopsættes.

1.4.14 Eventuel opsætning af nedsænket loft

Hvis der opsættes nedsænkede lofter og volumen mellem eksisterende loftoverflader er mere end 1 m² og, såfremt der er større afstand mellem eksisterende loftsflade og nedhængt loft end 40 mm skal ophængningssystem udføres af organiske materialer f.eks. stålregler.

Hvis der er el-installationer med samlinger, transformator m.v. over loftet, skal der etableres inspektionslem.

El-installationer over nedsænkede lofter skal være ubrudte installationskabler.

I øvrigt henvises til stærkstrømsreglementet.

Lofter må ikke dække ventilationshuller da disse skal kunne fungere uhindret.

Det tilrådes at udføre et let demonterbart loft, hvis faldstamme og vandrør ikke er udskiftet i den ovenover liggende lejlighed.

1.4.15 Maling af lofter, vægge og dør m.v. samt eventuel udbedring af fliser

Alle resterende vægflader afrenses og behandles med forankringsgrundes. Glasfilt opsættes med vådrumsklæber. Filten fyldes med vævfylder og der males 2 gange med maling til vådrum.

Loftflader afrenses og færdigmales 1 gang. Glasfilt opsættes med vådrumsklæber. Filten fyldes med vævfylder, og der males 2 gange.

Dør inkl. indfatninger hæfteslibes og males minimum 2 gange. Loftsflade mod underbo og eventuelt andre skader på vægge i tilstødende lejemål udbedres og behandles som beskrevet ovenfor. Der skal malerbehandles hele væg- og loftsflader og ikke kun omkring selve rørgennemføringen. Hvis der sker skader på fliser m.v. hos underbo/nabo skal fliser repareres behørigt.

1.4.16 Opsætning af brusearmatur, brusestang, håndvask med armatur lavtskylstoilet, el-installationer m.v. _

Alt ovennævnte opsættes iht. fabrikantens anvisninger, enten ved nyt eller ved genopsætning af eksisterende.

Detaljeret placering af håndvask, brusestang og brusearmatur m.v. aftales med andelshaveren.

1.5 Rørkasser, lofter m.v.

Hvis rør m.v. skjules i rørkasser skal disse være let demonterbare, ligesom det anbefales, at eventuelt nedsænkede lofter er lette at demontere ved rørgennemføringer for efterfølgende udskiftning af rør m.v. mod overbo.

1.6 Bo & Byg anvisning nr. 200

I tvivlstilfælde skal Bo & Byg anvisning nr. 200 følges. Bo & Byg Anvisning nr. 200 kan lånes i bestyrelseskontoret.

Peter Jahn & Partnere A/S

Peter Jahn

Den 30. november 2011

Bilag 3.

V. TILBUDSLISTE.

Ejendom: AB Bendz- og Skelgården

Sag nr.: 03.2076.24 af november 2011

(NB: Tilbudslisten er et eksempel og skal i hvert tilfælde tilpasses de aktuelle forhold og ønsker).

Entreprise 1 - Istandsættelse af badeværelse nr., ... th./mf./tv..

Undertegnede entreprenør tilbyder hermed at udføre nævnte entreprise i henhold til udbudsmateriale af november 2011.

Nedenstående specifikationer er foretaget ud fra entreprisens hovedaktiviteter. Alle i følge udbudsmaterialet samt andre til arbejdets fulde færdiggørelse hørende ydelser, leverancer m.v. skal være indeholdt i tilbudet.

- Byggepladsindretning, inkl. alle nødvendige foranstaltninger kr. ekskl. moms

1.4.1 Demontering af eksisterende sanitet, inventar, el-installationer m.v. kr. ekskl. moms

1.4.2 Ophugning af terrazzogulv samt reparation af bærejern kr. ekskl. moms

1.4.3 Hulhugning ved gulv afløb og faldstammer kr. ekskl. moms

1.4.4 Hulhugning ved vandstigestreng kr. ekskl. moms

1.4.5 Tilstøbning/lukning omkring gulv afløb, faldstamme, vandrør inkl. pæn reparation mod underbo/nabo m.v. kr. ekskl. moms

1.4.6 Støbning af ny afretning med fald for ny flisebelægning kr. ekskl. moms

1.4.7 Etablering af nye koblingsledninger fra stigestreng til tapsteder kr. ekskl. moms

1.4.8 Reparation af murværk samt pudsning/filtsning af vægge kr. ekskl. moms

1.4.9 Udlægning af vådrumsmembran i hele rummet inkl. hjørneforstærkninger m.v. kr. ekskl. moms

1.4.10 Udlægning af gulvklinker kr. ekskl. moms

1.4.11 Eventuel etablering af gulvvarme kr. ekskl. moms

1.4.12 Opsætning af fliser på vægge kr. ekskl. moms

1.4.13 Genopsætning af dør, gerichter m.v. kr. ekskl. moms

1.4.14 Eventuel opsætning af nedsænket loft kr. ekskl. moms

1.4.15 Maling af lofter, vægge og dør samt opsætning/genopsætning af indfatninger inkl.

maling hos underbo/nabo m.v. kr. ekskl. moms

1.4.16 Genopsætning af brusearmatur, brusestang, håndvask med armatur, toilet m.v. Eventuelt

opsættes helt eller delvis ny sanitet kr. ekskl. moms

1.4.17 Andet for arbejdets fulde færdiggørelse kr. ekskl. moms

I alt kr. ekskl. moms

+ 25 % moms kr. _

Samlet pris til fuld færdiggørelse og fuld funktionsdygtighed kr. inkl. moms

Skriver:

Særpriser:

- Tillægspris for etablering af komplet gulvvarme med W pr. m2 inkl. alle arbejder og følge-

arbejder til fuld funktionsdygtighed kr. ekskl. moms

- Tillægspris for levering og montering af bruse-
armatur/brusestang/bruseslange m.v.

type/fabrikat _____ kr. ekskl. moms

- Tillægspris for levering og montering af

håndvaskarmatur type/fabrikat _____ kr. ekskl. moms

- Tillægspris for levering og montering af

håndvask type/fabrikat _____ kr. ekskl. moms

- Tillægspris for levering og montering af

toilet med lavtskyl og vacuumventil

type/fabrikat _____ kr. ekskl. moms

Timelønssatser for evt. andet ekstraarbejder:

Faglært kr. ekskl. moms

Ufaglært kr. ekskl. moms

Avanceprocent på materialer %

_____, den / 200.

(firmanavn, adresse, tlf. og underskrift)