

Retningslinjer for rehabilitering av baderom i A39

Generell informasjon:

Baderommene i Akersbakken 39 er spesielle i sin konstruksjon og dette må tas med i betraktning ved vurdering om rehabilitering. Omfanget av baderoms rehabiliteringer har økt vesentlig de siste årene og styret ser det som nødvendig med rettledninger for hvordan dette arbeidet utføres.

Badene er opprinnelig levert som prefabrikkerte badekabiner i armert betong som ble løftet på plass under oppføring av bygget. Kabinene er montert med tykke gummiklosser for å sikre stabilitet og hindre sprekkdannelser om bygget beveger seg. Dette er en uvanlig konstruksjon for boliger og gir både fordeler og utfordringer ved oppgraderinger.

Et prefabrikkert bad har en håndtverksmessig utførelse av svært høy kvalitet og er kvalitetssikret på en helt annen måte enn et konvensjonelt bygget bad. Dette gjør også at badene også forventes å ha en betydelig lenger teknisk levetid enn ordinære bad. Konstruksjonen representerer dermed uavhengig av alderen en vesentlig verdi og har et stort potensial for en enkel oppgradering til dagens våtromsnorm. Flere bad er oppgradert med membran og flis lagt oppå eksisterende fliser, eventuelt supplert med nye varmekabler, nytt sluk etc som gir en fullverdig konstruksjon med små og potensielt relativt rimelige inngrep. Det er gode muligheter for individuelle løsninger.

Alle arbeider som involverer inngripen i betongkonstruksjonen er å anse som del av byggets bærende konstruksjon og seksjonseier har ansvar for å sørge for at alle føringer og tekniske krav ivaretas ved oppgradering av bad. Sameiet oppfordrer derfor til å benytte kabinene i størst mulig grad slik de er. Planløsningen har en viss fleksibilitet og kan endres internt i badet. Dusjveggene kan fjernes uten at det påvirker selve konstruksjonen. I flere leiligheter mot hagesiden er vegg mot soverommet helt eller delvis fjernet og badet utvidet inn i soverommet, noe som gir en betydelig mindre belastning for sameiet og byggets konstruksjon.

Badets armerte betongkonstruksjon er vesentlig mer krevende, kostbar og støyende å fjerne enn et vanlig bygget baderom. Rivning av badene innebærer av erfaring en stor risiko for skader i felles sjakter og i fellesområdene. Den enkelte sameier er ansvarlig for å gjennomføre arbeidene i tråd med retningslinjene og står økonomisk ansvarlig for alle skader som oppstår i fellesområder, sjakter etc som følge av oppussing. Tilstanden før arbeidene starter bør dokumenteres med bilder. Dette gjelder også heis og inngangsparti.

Ved ombygging er det særlig viktig å ivareta felles sjaktene med rørføringer. Det har vært flere tilfeller der betongbiter og annet faller ned i sjaktene, noe som innebærer stor risiko for skader på rørene. Sjakten er gjennomgående i mellom etasjene slik at røyk ledes til de andre etasjene ved brann om ikke branntetting utføres forsvarlig. Arbeider som påvirker eller perforerer vegg mot sjakt påvirker branncellen og arbeidene blir dermed søknadspliktige til kommunen.

Arbeid i betong representerer en vesentlig støy-belasting for naboene som må tas med i betraktning og ivaretas best mulig. Betong bærer lyd i gjennom bygget og arbeider i 1 etasje kan oppleves tilnærmet like sterkt i 6 etasje, slik at selv enkle arbeider påvirker mange.

Styret involveres gjerne i planleggingen av arbeidene og bidrar med erfaringer og råd. Varsling og redegjørelse for arbeidene oversendes styret i god tid og arbeider skal ikke iverksettes før dette er avklart med styret.

Føringer fra sameiet ved oppgradering av baderom i Akersbakken 39:**Premisser:**

- Opprinnelig konstruksjon bør i størst mulig grad benyttes som utgangspunkt for en eventuell ny løsning for bad.
- Det oppfordres til dialog med styret tidlig ved vurdering av oppgradering av bad
- Utførende skal settes inn i konstruksjonen og sameiets føringer ved befaring på stedet
- Sjaktene er fellesområde og kan ikke innlemmes i planløsningen.
- Støyende arbeider skal utføres effektivt og konsentreres mest mulig i tid
- Støyende arbeider skal varsles sameierne i god tid før iverksettelse
- Alle skader på bygget som følge av oppussing utbedres av sameiet for eiers kostnad

Krav til utførelse og utførende:

- Bygget er i risikoklasse 4. Vegg mot felles sjakter og andre leiligheter er å anse som «Bærende hovedsystem» med brannklasse 3 i henhold til TEK17. Leilighetene er egne brannceller som ved ombygging skal ivaretas etter gjeldende krav.
- Arbeider som påvirker branncellen er søknadspliktige til PBE med ansvarlig søker.
- Rørleggerarbeid, elektrisitet, membran og branntetting utføres profesjonelt i tråd med til enhver tid gjeldende forskrifter. Arbeid som involverer brannvegg og felles rør dokumenteres og oversendes styret for arkivering.
- Utførende skal levere en enkel skriftlig redegjørelse til styret for hvordan arbeidene ivaretar både tekniske krav, bygget og beboere. Dette gjelder særlig branntetting, men også praktisk gjennomføring av arbeidene samt tidsperspektiv. Eventuell mellomlagring av materialer beskrives. Løsningen skal godkjennes av styret før igangsetting av arbeidene.

Beskrivelse opprinnelig konstruksjon, originaltegninger av badene er tilgjengelig:**Generelt:**

- Baderommet er en helstøpt armert betongkonstruksjon.
- Konstruksjonen er stabil og med få muligheter for sprekkdannelser og et meget godt utgangspunkt for oppgradering
- Vegger og rørføringer mot sjakt og naboer er brannsikret etter gjeldende regler ved oppføring.
- Arbeider med installasjoner og rørføringer i vegg mot korridor utføres enklest ved å åpne sjakt mot korridor. Vegg skal da tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

Vegger:

- 50mm armert lettbetong med fliser
- Kasse under speil er en støpt betongvegg med rørføringer.
- Integrert sisterner for toalett kan monteres fra korridorsiden.
- Rørføringer for dusj ligger i vegg mot vask, men kan endres

Tak:

- 50mm armert lettbetong malt, med integrert ventilasjon og innfelt belysning.
- Det er høyde for føringer mellom baderoms boksen og dekket over.

Gulv:

- Støpt armert dekke med fall i tråd med forskrift fra byggeår mot sluk i dusjsone.
- Innstøpt sluk kan med mindre inngrep byttes ved behov.