

1 B/L Rosenlis generelle retningslinjer for oppussing av bad/våtrom

1.1 Bakgrunn

Generalforsamlingen har vedtatt at styret skal utvikle retningslinjer for modifisering av bad/våtrom. Samtidig ble det bestemt at en ny §5.3. skulle inn for at styret skal kunne ha innblikk i de våtromsarbeider som til enhver tid finner sted. Dette er på ingen måte utfyllende retningslinjer. Vi anbefaler at du kjøper/låner boka *Lag nytt bad*, en bok i faktaserien til SINTEF Byggforsk.

2 Søknad og melding til kommunen

Finne ut om arbeidet du planlegger er søke- eller meldepliktig.

Er det det, send søknad eller melding til kommunen. Er du i tvil, ta kontakt med kommunen.

2.1 Søkepliktige arbeider

Det fins noen typer arbeid med bad/rom som er søkepliktige. Du må søke dersom:

- arbeidet innebærer endringer i bærekonstruksjoner (for eksempel å flytte eller lage åpning i en bærende vegg)
- du skal skifte ut rørinstallasjoner eller elektriske installasjoner som går gjennom en bygningsdel som er branncellebegrensende (for eksempel sluk i betongdekker i boligblokk)
- du skal gjøre endringer i en branncellebegrensende bygningsdel
- byggingen/utbyggingen av baderommet er del av en hovedombygging. Kommunen vurderer i hvert enkelt tilfelle hva som er hovedombygging.
- arbeidet innebærer fasadeendring (for eksempel et nytt eller endret vindu)

2.2 Hvem skal søke?

Når det gjøres arbeid som er søkepliktig, er det vanligvis den som prosjekterer som utarbeider og sender søknaden. Slik blir kommunens godkjenning av søknaden, inkludert godkjenning av håndverkere, i praksis en forsikring for deg som forbruker om at arbeidet blir ledet av kompetente personer. I tilfeller hvor det bare er rørinstallasjonene som er søkepliktige, kan rørleggeren søke.

2.3 Meldepliktige arbeider

Noen arbeider trenger du ikke å søke om, men du må sende melding til kommunen. Du må sende melding dersom du planlegger å:

- bygge et bad i et meldepliktig tilbygg til boligen (beskrives som en del av meldingen)
- endre en del av huset fra «tilleggsdel» til «hoveddel» ved å innrede nytt bad for eksempel i kjelleren, i en bod eller på loftet.

Ingen av disse elementene er aktuelt i B/L Rosenli.

2.4 Uten søknad eller melding

Alt dette arbeidet kan du gjøre (eller få gjort) uten at det er nødvendig å søke om eller melde det:

- bygge, endre eller fjerne vegger som ikke er bærende eller branncellebegrensende
- isolere eller legge overflatekledning/belegg på eksisterende golv og vegger
- gjøre mindre fasadeendring som ikke fører til at husets eksteriørkarakter endres (for eksempel skifte ut et vindu med et som har samme størrelse og utseende som det gamle)
- endre og reparere hele eller deler av røropplegg og sanitærinstallasjoner i et eksisterende bad,
- bortsett fra inngrep i golv eller vegg mot naboen
- installere enkle sanitærinstallasjoner, dersom du kobler deg på eksisterende vann- og avløpsrør i boligen
- bygge om for eksempel et soverom til et baderom, så lenge du ikke rører brannskillende konstruksjoner og så lenge rørene kobles til eksisterende hovedledninger

Det er også et krav at arbeidet skjer innenfor en og samme boligenhet og branncelle.

Selv om du ikke trenger å melde eller søke om slike arbeider, bør de like fullt utføres av kvalifiserte fagfolk. Kravene til riktig utførelse er de samme uavhengig om arbeidene er søknadspliktige eller ikke.

LES MER

Mer stoff finner du i Byggforskseriene:

- Saksbehandling, ansvar og kontroll Planløsning 241.010
- Bad og andre våtrom Byggetaljer 527.204

3 Bruk kvalifiserte fagfolk!

3.1 Hva trenger du fagfolk til å utføre?

I Norge er det vanlig med egeninnsats ved bygging, modernisering og ombygging av eget hus, og ikke minst ved alminnelig, løpende vedlikehold. Men når du skal bygge, bygge om eller innrede et baderom, er det en del

begrensninger når det gjelder hva ikke-fagfolk kan utføre. Så godt som alt av elektriske installasjoner skal utføres av fagfolk.

Videre har myndighetene fastsatt krav til kompetanse for de som skal planlegge og utføre søknadspliktige arbeider. Hensikten er at installasjonene skal bli fagmessig og forsvarlig utført, slik at risikoen for skader, ulykker og brann blir minst mulig.

Elektrikerarbeid skal alltid utføres av fagfolk. Rørleggerarbeid bør også alltid utføres av fagfolk, selv om det ikke er påbudt gjennom lovverket.

Rørleggerarbeid

I teorien har du selv anledning til å utføre rørleggerarbeid inne i boligen, men fordi arbeidene, løsningene og utførelsen skal oppfylle alle funksjonskravene i punkt 1.3, vil du i praksis være nødt til å benytte rørlegger for de aller fleste arbeidene.

Styret har bestemt (12.04.2010) at dersom du har originale stoppekraner fra da bygningsmassen var ny som vil bli brukt i ditt arbeide, så dekker B/L Rosenli utgiftene til ny kran.

Elektrikerarbeid

Elektrikerarbeid på husets faste installasjon er det bare kvalifiserte elektrikere som har lov til å utføre.

Annet arbeid som krever fagfolk

I tillegg til rørlegger- og elektrikerarbeid er det enkelte andre typer arbeid på badet som krever fagfolk for at resultatet skal bli bra:

- legge banemembran og påstrykningsmembran
- lage fall på golv
- lage fuktsikre overganger og gjennomføringer
- legge keramiske fliser

Arbeid du kan gjøre selv

Helt enkle flisarbeider kan utføres av ikke-fagfolk, men for å få til et pent flisarbeid er det nødvendig med erfaring og nøyaktighet.

Malingsarbeid og påføring av påstrykningsmembran har også ikkefagfolk lov til å gjøre. Det kreves imidlertid at du har satt deg grundig inn i arbeidet, og du må ha detaljkunnskaper om løsninger og produkter, særlig for å få til tettingen mellom golvmembran og sluk og i overgang til vegg.

3.2 Avtaler med håndverkere

Når du bygger eller bygger om et baderom, er det flere typer håndverkere som er involvert:

Rørlegger	Demontering og montering av sanitærutstyr, rørinstallasjoner og sluk
Tømrer	Ombygging eller fersterking av golv/bjelkelag, oppsetting av vegger, platekledning og innredning osv.
Elektriker	Innstøping av varmekabler og montering av annet elektrisk utstyr
Murer	Pussing av vegger, påstøp, legging av membran på golv og vegger samt flislegging og fuging
Byggtapetserer og maler	Legging av membran, veggvinyl, vinylbelegg på golv, utførelse av malingsystemer for våtrom

Bruk en godkjent bedrift

Når du skal sette bort arbeidet med det nye baderommet til håndverkere, anbefaler vi at du bruker en bedrift som er godkjent av Fagrådet for våtrom, slik at denne bedriften kan engasjere håndverkere for alle de aktuelle fagene og stille med koordinator for arbeidene. Denne koordinatorrollen er spesielt viktig for akkurat bad og andre våtrom, siden det er så mange faggrupper involvert. Hvis noe monteres i feil rekkefølge - på feil tidspunkt eller feil sted - kan konsekvensene bli alvorlige og kostbare. Det går også an at en annen kvalifisert bedrift eller fagperson har en slik koordinatorrolle. Be bedriften om et tilbud på jobben som skal gjøres for du gjør en avtale. Når du har valgt en godkjent bedrift til å utføre arbeidene, er det en fordel å avtale et møte med befaring av baderommet, hvor alle de utførende håndverkerne bør være til stede. Få med i en skriftlig avtale at arbeidene skal utføres i samsvar med løsninger og tegninger som er vist i Byggforskserien eller Byggebransjens våtromsnorm. Det er fullt samsvar mellom løsningene i disse to.

Dokumentasjon av løsninger

Alle løsningene som velges, skal dokumenteres. Dokumentasjonen skal beskrive hvordan konstruksjonen (golv, vegger og tak) i baderommet er bygd opp, og hvilke typer materialer og utstyr som er brukt.

I anvisninger i Byggforskserien og i blader i Byggebransjens våtromsnorm finner du eksempler på løsninger som tilfredsstillende forskriftskravene. Når du har valgt å bruke fagfolk som utfører arbeidet i henhold til anvisningene du finner der, kan du bruke disse anvisningene/bladene som dokumentasjon på at prosjekteringen og utførelsen av det nye baderommet ditt er i henhold til kravene i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Løsningene som er vist i boka Lag nytt bad som styret kan la deg kopiere deler av, er hentet fra Byggforskserien, og dermed kan du også bruke denne boka som dokumentasjon på at arbeidet blir riktig utført.

Man må lage egen dokumentasjon for prosjektet, gjerne med utgangspunkt i eksemplene i denne boka eller i Byggforskserien / Byggebransjens våtromsnorm. Dokumentasjonen skal vise planløsning, oppbygning av vegger, golv og tak/himling, sanitærinstallasjoner og rørføring, evt. golvvarme og øvrig elektrisk arbeid. Alle håndverkere skal dokumentere eget arbeid. Oppbygningen av vegger, golv og tak/himling skal vises i den grad det er kjent. Hvis man for eksempel bare legger nytt vinylbelegg på eksisterende golv som allerede har fall til sluk, er det ikke nødvendig med full oversikt over det som er under, så sant du er sikker på at det er tørt der. Hvis man derimot ønsker en påstøp med varmekabler på et eksisterende golv, må man ta rede på konstruksjonen for å finne ut om den må forsterkes for man kan støpe og legge fliser.

Ansvar

Du som tiltakshaver (bygherre) har ansvaret for at alle krav til badet blir oppfylt. Er arbeidene søknadspliktige, skal du viderefordre ansvaret til fagfolk som skal godkjennes av kommunen. Er arbeidene meldepliktige eller unntatt søke- og meldeplikt, må du sørge for å viderefordre dette ansvaret til fagfolk ved kontraktsformuleringene.

Alle søkepliktige arbeider skal ha et system for ansvars plassering og kontroll. Byggebransjens våtromsnorm krever system for ansvars plassering og kontroll for alle typer arbeider i våtrom.

NB: Det er benyttet asbestplater i badene i høyblokkene. Det styret har kjennskap til (mars 2010) er at det er asbest i platene som er brukt rundt bad og toalett, innvendig og utvendig. Dvs at kjøkkenveggen som vender mot badet også har disse platene. Om de finnes i andre vegger kan vi ikke garantere, men så lenge disse platene får stå i fred og er malte skal det ikke være noen fare for asbeststøv. Det er først når du begynner å rive eller sage i de at faren er der. Styret anbefaler at du bruker godkjent firma ved fjerning av asbestholdig materiale.