

Bakkehavn Sambyggelag AS

Retningslinjer for rehabilitering av bad/våtrom

Styret viser til informasjonsmøte 15. oktober 2007 vedrørende det videre arbeid med rehabilitering av bad/våtrom og vedlikehold av byggelagets soil- og vannrør.

- I. Det ble i infomøte konkludert med at:
 1. Beboer som ønsker å rehabiliterer sitt bad kan igangsette dette etter godkjenning fra styret.
 2. Styret ønsker at heving til godkjent våtromsstandard av badene skal foregå i godkjente og kontrollerte former, og eier av leilighet (aksjeeier) i byggelaget må derfor kontakte styret skriftlig for godkjenning før igangsetting av rehabilitering av bad.
 3. Styret vil, jfr. vedlikeholdsplanen, følge opp vedlikehold og eventuell utskifting av byggelagets vann- og soilrør (dvs. de rør som ikke er aksjeeiers ansvar).

- II. Det er eier (aksjeeier) som er ansvarlig for rehabiliteringen, og at badet rehabiliteres etter våtromsnormen.

NB! Våtromsnormen er ikke en forskrift. Den er en systematisert samling gode og dårlige erfaringer fagfolk har gjort seg. De håndverkere som har gått våtromskurs, oppdateres årlig.

- III. **OBS!** Men håndverkeren plikter ikke å følge våtromsnormen. Derfor må det stå i kontrakten at våtromsnormen skal følges på ditt bad (se pkt. 2 i vedlegget). Eier må sikre seg at arbeidene som utføres, gjøres av godkjent firma/håndverker, og at firmaet/håndverkeren garanterer at arbeidene utføres forskriftsmessig. Det er eier som står ansvarlig for oppfølging der det måtte oppstå problemer, behov for utbedring, følge opp feil etc. (se pkt. 11 i vedlegget).

- IV. Eier er ansvarlig for å ivareta at stigerørene gjøres lett tilgjengelig uten å ødelegge membran/konstruksjonene. Ved eventuell innkassing av rør skal det være mulig å komme til ved å fjerne hele kassen uten å bryte membran eller ødelegge tak og fliser.

- V. Ved rehabilitering av bad må sluk byttes. Byggelaget vil dekke inntil kr. 10 000,- etter spesifisert regning ved bytte av sluk og kostnader ved evt. utbedring av tak i etasjen under.

Oslo, desember 2007

Styret
Bakkehavn Sambyggelag AS

Vedlegg: Generelle anbefalinger ved rehabilitering av eget bad - råd til deg som skal rehabiliterer våtrom.

Generelle anbefalinger ved rehabilitering av eget bad - råd til deg som skal rehabilitere våtrom

Benytt FAGFOLK med gode referanser

Sørg for å få god dokumentasjon og garanti - inngå kontrakt

1. Inngå skriftlig kontrakt med foretaket du engasjerer, det finnes standardiserte kontrakter. I Teknisk Forskrift til plan og bygningsloven (TEK § 8-37) står det at badet skal være tett. Det skal ha et sluk, og det skal være tilstrekkelig fall mot sluket. Reglene er generelle. Detaljene finnes i våtromsnormen. Håndverkere med oppdatert kunnskap har våtromssertifikat.
2. Unngå håndverkere som ikke skriver kontrakt. Standardkontrakter kan du få tak i flere steder, f.eks. hos Forbrukerrådet.
3. Undersøk formaliteter og organisasjonstilhørighet. Spør om foretaket har sentral eller lokal godkjenning (se pkt. 6).
4. Vær tålmodig, hvis foretaket du har sett deg ut har det travelt, så ikke prøv å finne en ny, dårlig erstatning. Det er bedre å vente noen uker med å renovere badet enn å matte ty til useriøse foretak. De anerkjente foretakene har travle dager, og det gjør at de useriøse alternativene blomstrer.
5. Innhent flere tilbud - be om referanser. Men husk - laveste pris er ikke nødvendigvis beste valg.
6. Spør etter våtromssertifikat som en garanti for at håndverker har kompetanse på området.
7. Konsentrer ansvaret. Et nybygg eller en baderomsrenovering innbefatter flere ulike yrkesgrupper. Det lreste er å velge ut en person eller et foretak til å stå ansvarlig.
8. Undersøk om foretaket har et kvalitetssikringssystem, noe som sikrer at arbeidet blir utført mest mulig riktig første gang - for derved å unngå reklamasjoner i ettertid. Hvis foretaket har sentral godkjenning, er det en garanti for at det har et slikt kontrollsystem.
9. Ha en befaring med foretaket før arbeidet igangsettes. Her går dere gjennom hva som skal gjøres og hva som er de ønskede resultatene. Jo bedre forberedelser, jo bedre resultat.
10. Et våtrom blir utsatt for store belastninger. Velger du et seriøst foretak med kompetanse på området er du trygg mht. reklamasjons- og garantiordninger. Skulle det oppstå problemer, har du normalt fem års garanti i forhold til håndverkerloven. Reklamasjonsfristen begynner å løpe så fort arbeidet er avsluttet. Ofte kan det gå lang tid før man merker fuktproblemet, fordi skadene gjerne er gjemt bak fliser og lignende. Etter loven må det reklameres "innen rimelig tid" etter at mangelen oppdages. I motsatt fall kan retten til å reklamere falle bort. Derfor er det viktig at du reklamerer ved å sende en skriftlig klage til firmaet/håndverkeren så fort du oppdager problemet. Ifølge Forbrukerrådet har firmaet/håndverkeren både en rett og en plikt til å rette en mangel. Håndverkeren skal bekoste rettingen, men retting kan bare kreves dersom det ikke gir håndverkeren urimelig kostnad eller ulempe. Velger håndverkeren å la være å rette mangelen, kan du kreve et prisavslag tilsvarende hva det koster å få mangelen rettet. Merk deg at kostnadene må stå i samsvar med mangelens betydning for forbrukeren.