

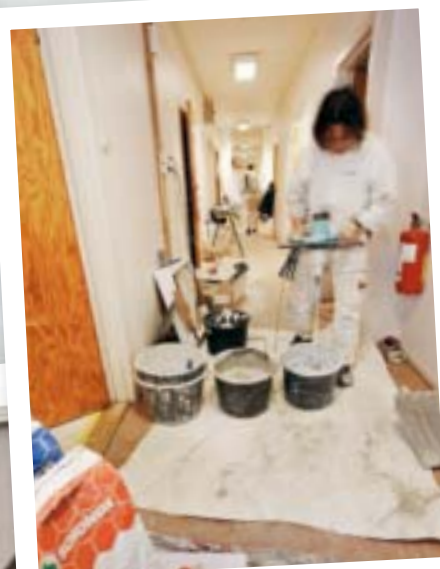
Tema
Bad

Hjelp!

Badet skal pusses opp

Hvor ofte bør badet egentlig pusses opp og hvordan foregår prosessen? Vi har snakket med ekspertene, som svarer på vanlige spørsmål om oppussing og vedlikehold av bad.

Tekst | Heidi Røneid **Foto** | Nyebilder.no



Våre eksperter

LARS IDDENG:

Prosjektleder i OBOS Prosjekt (OPAS)

LINE VIKERSVEEN:

Utviklingsdirektør i Lilleborg

WENCHE HAUGSETH:

Skadesjef i Hammersborg Forsikring

KNUT OLAV KNUDSEN:

Fagsjef i VVS-foreningen

TERJE SJØVOLD:

Advokat og leder for OBOS juridiske avdeling

Hva er hva?

REHABILITERING

Grunnleggende arbeid som å skifte rør, membran og bærekonstruksjoner.

VS.

OPPUSSING

Mindre arbeid som å skifte servant, fliser og lignende.

Hvor ofte bør et bad rehabiliteres?

Ifølge byggeforskriftene skal man bygge for 30 års standard, det vil si at den tekniske levetiden til et bad er 30 år. Det skal derfor ikke være behov for å rehabiliterer badet oftere enn det, så lenge det brukes riktig. Riktig bruk betyr riktig vedlikehold og rengjøring. (OPAS)

Hvor ofte bør et bad pusses opp?

Bad pusses ofte opp på grunn av at beboeren ønsker et mer moderne bad. Dusj, servant og klosett har normalt ikke behov for å skiftes ut oftere enn når badet rehabiliteres. Flisene på vegger bør også tåle 30 års bruk. Det gjelder å tenke kvalitet når man kjøper baderomsinnredning. Et dyrere dusjkabinett kan fort vare dobbelt så lenge som et billigere av dårligere kvalitet. (OPAS og VVS)

Hvordan vet man at tiden er inne for å rehabiliterer badet?

Hvis man får lekkasjer, ser vann som pipler

ut av avløpsrørene, sprekker, rustvorter eller fuktskader i egen eller naboens vegg eller tak er det tegn på at det er på tide å rehabiliterer badet. Det kan også være aktuelt å rehabiliterer hvis badet ikke oppfyller komfortkrav som varme i gulv, strømuttak til vaskemaskin, hårføner og lignende. (OPAS)

Hvor lang tid tar det å rehabiliterer et bad?

Det tar som regel fire til fem uker fra man begynner rehabiliteringen av et bad til badet er ferdig. (OPAS)

Må man bo borte når badet rehabiliteres?

Oppussing i regi av boligselskapet (borettslag eller sameie):

BLOKKLEILIGHET: Det er vanlig å bo borte i den første delen av rehabiliteringen. Vannet stenges som regel av til hele leiligheten, også kjøkkenet, den første uken av rehabiliteringen. For at de som ønsker å bo hjemme under rehabiliteringen skal få mulighet til det, blir det ofte satt inn tappemuligheter for vann, samt toalettfasiliteter og dusj i kjelleren.

REKKEHUS: I rekkehus er det ofte mulig å stenge av vannet til kun badet. Da har man likevel tilgang til vann i boligen og kan bo hjemme under rehabiliteringen, spesielt hvis man har to bad. Når oppussingen skjer i regi av borettslaget eller sameiet vil prosessen variere fra sted til sted og i forhold til hvor mange enheter som rehabiliteres. Det vil derfor variere om og hvor lenge man kan bo hjemme under rehabiliteringen.

REHABILITERING I EGEN REGI: Når man rehabiliterer og pusser opp badet i egen regi, vil prosessen avhenge av omfanget. Men det er som regel lite gunstig å bo hjemme når rehabiliteringen pågår, hvis man ikke har tilgang til flere bad i boligen eller kan låne bad av naboer eller kjente.

Hvor mye koster det å rehabiliterer et bad?

I borettslag og sameier ligger ofte prisen på mellom 150 000 og 250 000 kroner per bad. Prisen avhenger av størrelsen på boligselskapet, jo større boligselskap, desto billigere. Hvis beboerne ønsker mange individuelle løsninger, øker også prisen.

Vil du rehabiliterer badet i egen regi vil prisen være litt høyere da du er alene om en del utgifter som man i boligselskap deler i fellesskap. (OPAS)

Bør man velge dusjkabinett eller en løsning der man dusjer rett på gulvet?

Det beste for badet er dusjkabinett, selv om man har membran. I noen bygg beveger bygningsmassen seg litt og det har en tendens til å sprekke i fugene. Får man sprekker i membranen, holder den ikke lenge. I bygg med støpte og murte vegger på badet er det liten bevegelse i konstruksjonen. Om det da benyttes helsveiset banemembran i gulvet er det helt uproblematisk å dusje direkte på gulvet. Dusjkabinett er en helgartering. (VVS)

Vedlikehold og rengjøring

Hva kan man gjøre for at badet skal holde lengst mulig?

Utfør vedlikehold og ta tak i skader før de får utviklet seg. Skift pakninger, forbedre fuger der du ser at de sprekker opp og faller ut. Vask badet ofte og pass på at det har god ventilasjon. Unngå dessuten tepper på badegulvet. De kan havne over sluk ved en lekkasje og tette dem, eller ødelegge varmekablene fordi det blir for varmt under teppet. (VVS og OPAS)

Hvor ofte bør man rengjøre badet?

Det kommer an på hvor mange som bruker badet. Badekar, dusj og toalett bør generelt sett vaskes ukentlig, men har man barn kan det være hensiktsmessig å vaske badet oftere. Tak, innsiden av skap og skuffer kan vaskes sjeldnere, én til to ganger i året. Rens sluket, så du unngår at det blir tett. Bruk hansker! Vær forsiktig med kaustisk soda og andre etsende væsker som kan skade rørsystemet og naturen. (VVS og Lilleborg)

Hva bør man rengjøre med?

Bruk vaskemidler som er laget for baderom, da oppnår du ønsket rengjøringsresultat. Det finnes også en mopp som er tilpasset bruk på fliser. Kluter og mopper bør henges opp til tork rett etter rengjøring, og vaskes jevnlig på 60 grader. Skal du bruke rengjøringsmidler med klor er det lurt å teste det på en lite synlig del først, slik at du kan forsikre deg om at ikke overflaten ikke blekes av det. (Lilleborg)

Hvem har ansvaret?

Spørsmål og svar om vedlikeholdsansvar i boligselskaper.

Hvem har ansvar for vedlikehold av badet?

Andelseier har ansvaret for at badet er tett og at det tåler bruken det blir utsatt for, herunder har hun ansvar for fliser, membran og rør på overflaten. Boligselskapet har ansvaret for felles rørsystem fram til sluket. Hvis rørsystemet skal skiftes er man ofte nødt til å hugge opp badegulvet. Da brytes membranen og den eneste måten å få badet tett igjen på er å legge ny membran. Boligselskapet har da plikt til å tilbakestille badet til den standarden det hadde før inngrepet. Ofte er man interessert i å gjøre tilleggsarbeid når man først er i gang. (Sjøvold)

Hvem har ansvaret for en vannlekkasje på mitt bad?

Det vil være avhengig av hva som er vannskadens årsak. Skyldes det arbeid du selv har gjort, er det du som har ansvaret. Skyldes skadene brudd i fellesrør er det boligselskapet ansvar, og skyldes skadene en lekkasje i naboens bolig, kan det være naboens ansvar. (Sjøvold)

Skal jeg betale for oppgradering av rørene som ikke er inne i min leilighet?

I utgangspunktet er prinsippet i boligselskaper at felles utgifter betales av fellesskapet, og som regel med en økning i fellesutgiftene. Unntaket er hvis tiltaket er til beste for kun en avgrenset gruppe andelseiere. (Sjøvold)

Hvem har utbedringsansvaret for feil knyttet til rehabiliteringen?

Beboeren har reklamasjonsrett for det arbeidet som har blitt gjort. Garantitiden er som regel fem år. Feil som oppstår senere enn dette er det beboeren selv som er økonomisk ansvarlig for. (OPAS)

Hvilke feil og skader dekker forsikringen?

De fleste forsikringsselskaper dekker skader som kommer av rørbrudd eller andre feil på rørene. Mange forsikringer dekker dessuten skader som har skjedd på naborom som følge av at badet ikke er tett. Kostnaden med å gjøre badet tett dekkes ikke av noen forsikring. (Hammersborg Forsikring)

Hva bør man gjøre hvis man har fått en skade på badet og lurer på om forsikringen dekker den?

Med mindre det er helt klart hva som er årsaken til skaden bør man kontakte en rørlegger for å finne ut hva skaden har kommet av. Forsikringsselskapet kommer uansett til å be om en rapport fra rørlegger, slik at man kan like gjerne gjøre dette før man tar kontakt med forsikringsselskapet. (Hammersborg Forsikring)

Hvordan foregår det?

Et typisk tidsskjema for rehabilitering av bad i regi av borettslag og sameier:

UKE 1:

Vannet kobles fra, badet demonteres, innredning som skal brukes igjen blir satt til side, resten kastes og alt av rør fjernes. Nye rør settes opp, veggene blir støpt og vannet blir igjen koblet til kjøkkenet.

I rekkehus og eneboliger vil man kunne få koblet til vannet noe før. I noen boliger er det flere tappesteder og man kan derfor skru av vannet til badet, men likevel ha vann på for eksempel kjøkkenet under hele rehabiliteringsperioden.

UKE 2:

Membranen legges, gulvet støpes, rammeverket blir laget og veggene rettes opp. Det blir også bygget kasser rundt rørføringen.

UKE 3:

Flisene legges og fuges.

UKE 4:

Montering. Utstyr blir skrudd opp og strømmen koblet til.

UKE 5:

Badet kan som regel brukes. Entreprenøren utbedrer småfeil og vasker etter seg.

Husk: Opplegget rundt rehabiliteringen varierer fra gang til gang, avhengig av omfanget og hvem som gjør jobben.

Pusse opp selv?

Hvis du bor i et borettslag eller sameie og planlegger å pusse opp eller rehabilitere badet ditt i egen regi, hør med styret om det er planlagt noen rehabilitering fra boligselskapets side. Hvis det er det vil alle badene bli rehabilitert samtidig, og nye rør lagt frem til ditt bad. Da lønner det seg å vente med oppussingen til badene skal bli rehabilitert, og så pusse opp i forbindelse med rehabiliteringen. Da slipper du å risikere at det nylagte flisgulvet ditt må rives opp igjen for å komme fram til rørsystemet under gulvet.

Når hele borettslaget pusser opp badene samtidig må du dessuten betale din del av kostnadene. Hvis du venter med å pusse opp badet, slipper du å betale for at badet skal pusses opp to ganger. I mange borettslag og sameier er det utarbeidet egne prosjektanvisninger for hva en andelseier/

seksjonseier må ivareta under en modernisering av bad i egen regi. De er laget for å forhindre dobbeltarbeid og for å sikre en fremtidig enhetlig kvalitet i boligselskapet med tanke på materialvalg og oppfyllelse av forskrifter og våtromsnormer. Spør styret om å få disse anvisningene hvis du ikke kan vente med å pusse opp eller rehabilitere badet. (OPAS)

Nye forskrifter

Statens Bygningstekniske Etat har i disse dager nye byggeforskrifter ute til høring. Det er foreslått at forskriftene skal tre i kraft 1. januar 2010.

OBOS Prosjekt

OPAS er behjelpelig med alle typer rådgiving og kan være prosjekt- og byggeleder for boligselskapet hvis man ønsker å rehabilitere badene. www.obos.no