

Fra OBOS hjemmesider har vi klippet

<https://www.obos.no/om-obos/nyheter/vatromsjuss>

Våtromsjuss

Badet må pusses opp. Hva er mitt ansvar, og hva er fellesskapets?
OBOS-advokat Terje Sjøvold svarer.

Jeg skal totalrenovere badet i min andelsleilighet. Er det slik at borettslaget dekker noen av kostnadene til soilrør og andre felles rør?

Felles rør er fellesskapets ansvar. Det betyr imidlertid også at det er fellesskapet som rår over vedlikeholdet av disse. Før du i ditt eget baderomsprosjekt gjør inngrep som får betydning for felles rør og installasjoner, må du avklare med styret at dette er greit.

Hvorvidt borettslaget bør refundere noen av dine utgifter må også vurderes og avklares på forhånd. Dersom det er slik at ditt prosjekt sparer borettslaget for utgifter, er det ikke urimelig om du får en viss kompensasjon for dette. Mange borettslag praktiserer en slik ordning for eksempel ved slukbytte.

Sjekk alltid ut om borettslaget planlegger rør- og våtromsrehabilitering i felles regi. Hvis ikke risikerer du forgjeves investeringer og bryderi.

Jeg totalrenoverte badet mitt i fjor, men nå skal borettslaget skifte soilrør og pusseopp alle badene i boligselskapet. Må jeg være med på det?

Dessverre må du nok det, ja. Forutsetningen for å gjennomføre en felles rørehabilitering er som regel at alle bad må rives og gjenoppbygges for å sikre at det blir forsvarlig etter blant annet våtromsnormen. Unntaksvis kan nyoppussede bad spares i forbindelse med den felles rehabiliteringen, og det anbefales at du tar dette opp med styret og undersøker om det er mulig.

På generell basis anbefales det alltid at man spør styret i borettslaget om det er planlagt felles rehabilitering av rør og våtrom før man går i gang med slike prosjekter på egen hånd.

Skåråsen 2 brl Etter vedtak på generalforsamlingen i april 2015 – engasjerte styret Obos Prosjekt AS – for å ta et syn på borettslaget vårt og komme med forslag til hva som skal gjøres og hvordan det skal gjøres

Hvilke krav stilles til badet i nye boliger?

Regjeringen har varslet nye forskrifter fra januar 2015, men inntil videre gjelder Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10). Der står det at boenheten skal ha minst ett bad og toalett der følgende skal være oppfylt:

Størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum

1,5 m foran toalett, minimum 0,9 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalett. Det skal være mulighet for trinnfri dusjsone. Vegg i dusj og toalettsone skal gi festemulighet for ettermontering av nødvendig utstyr.

Har jeg lov til pusse opp badet mitt egenhendig? Er det søknadsplikt til kommunen?

Det er ikke påbudt å bruke autoriserte fagfolk til dette. Søknadsplikten ble også opphevet fra 1. januar 2012, for så vidt angår nybygging og oppussing av bad i eksisterende boenheter så lenge man ikke bryter brannskillet mellom to enheter (foreksempel ved bytte av sluk eller innstøpte rør).

Hvis du bor i blokk, er det imidlertid sterkt å anbefale at du bruker autoriserte fagfolk. Renovering av bad er i utgangspunktet vanskelig arbeid. Konsekvensene ved vannskader er store, og du må regne med å bli holdt erstatningsansvarlig overfor borettslaget eller naboene hvis det blir lekkasjer. Ved et salg må du også regne med at en kjøper vil være meget skeptisk til et ikke-fagmessig oppusset bad.

Kan jeg bli erstatningsansvarlig hvis det oppstår lekkasjer fra badet mitt?

Ja, det er mulig. I utgangspunktet kan du bli holdt ansvarlig for forsømt vedlikehold som du skulle ha utført, eller hvis du opptrer uaktsomt i omgang med vann eller bruken av badet. Vær oppmerksom på at forsikringen som utgangspunkt ikke påtar seg noe ansvar for skader som skyldes forsømt vedlikehold.

Hva er egentlig våtromsnormen?

Våtromsnormen er ikke noe lov- eller forskriftskrav, men en bransjestandard fastsatt av byggebransjen og en veiledende norm for hvordan våtrom skal bygges. Det er i dag vanlig at man avtaler at våtromsnormen skal følges. Hvis man holder seg til våtromsnormen, er man også sikret at kravene etter Teknisk Forskrift (TEK) er oppfylt.

2015-10-14/funnet på Obos hjemmesider <https://www.obos.no/om-obos/nyheter/vatromsjuss>

bsø