

**INSTRUKS FOR SEKSJONSEIERINITIERT REHABILITERING  
OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE TILTAK**



**SOLHAUGEN**

## **Innledning**

**Sameiet Solhaugen informerer i følgende skriv om de krav som gjelder ved gjennomføring av ulike type tiltak i egen seksjon. Instruksen er ikke uttømmende, men redegjør i hovedtrekk for hva den enkelte seksjonseier har ansvar for før oppstart, og hva som må overholdes i selve gjennomføringen i forhold gjeldende lover og regler og sameiets praksis for varsling og dokumentasjon.**

Instruksen er en ajourført versjon av tidligere instruks fra 2005, som ble revidert i februar 2011, i mars 2012 da byggesaksforskriftens § 2-2 "Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom" ble opphevet, og i mars 2016 etter at sameiet hadde gjennomført rørutskifting og baderomsrehabilitering. Instruksen er i tråd med sameiets vedtekter, husordensregler, eierseksjonsloven og lover og regler i gjeldende Plan- og bygningslov. Videre beskriver den hvilke plikter seksjonseier har overfor sameiet ved omfattende rehabilitering. Instruksen ble gjennomgått av OBOS Prosjekt AS i 2015 og 2012 og i 2016 av SansBygg AS som hadde rør og baderomsarbeidene i 2015.

Instruksen omfatter de tiltak som er søknadspliktige iht. Plan- og bygningsloven ved gjennomføring i eksisterende byggverk. Generelt gjelder at gebyrer for søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) betales av den enkelte seksjonseier.

Det anbefales at seksjonseiere som planlegger større rehabiliteringer på forhånd setter seg inn i vedtekter og husordensregler, denne instruks samt studerer den informasjon som er gitt på PBEs nettsider. Det vil både gi raskere og enklere saksbehandling for seksjonseier hele veien, og bidra til en god kommunikasjon rundt prosessen mellom vedkommende og styret og berørte naboer.

- *Instruksen gjelder frem til sameiets styre lager en revidert utgave.*
- *Anbefalte tekniske løsninger i instruks er gitt ut i fra dagens situasjon.*

## **Generelt om tiltak som er søknadspliktige til PBE**

- Tiltak som er søknadspliktige til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE) er de som gjelder: 1) inngripen i fellesarealer, 2) det å bryte brannskillet og/eller 3) at det kreves tilgang til naboseksjon.
- Ved tiltak beskrevet i de 3 punktene over skal seksjonseier levere beskrivelse av arbeidet som er tenkt gjennomført til styret og evt. berørt nabo(er), samtidig som søknad sendes PBE for søknadspliktige tiltak.
- Kopi av igangsettingstillatelse gitt av PBE skal leveres sameiets styre og evt. berørt nabo(er) før oppstart av arbeidet kan finne sted. (Til informasjon opplyses at hvem som helst via hjemmesiden til PBE kan gå inn å se om seksjonseier har fått igangsettingstillatelse, og om ferdigattest er gitt.)
- Dersom tiltak gjennomføres uten at nødvendige tillatelser er gitt og dokumentert, kan styret be tilsynsavdelingen i PBE om å gjennomføre tilsyn i seksjonen. Eventuelle krav om omgjøring, tilbakeføring og/eller tilbakeføring til opprinnelig tilstand fra PBE eller fra styret må seksjonseier selv bære kostnadene for. Det samme gjelder tiltak som gjennomføres i strid med krav gitt i eierseksjonsloven og vedtektene i sameiet.
- Sameiet ved styret kan gi seksjonseier skriftlig samtykke hvis PBE etterspør dette.

- Entreprenør/entreprenørene som skal gjennomføre tiltaket skal signere på eget skjema at denne sameiets veileder er mottatt, lest og forstått. Kopi med signatur fra eier og entreprenør leveres til styret.
- Når arbeidene er ferdigstilt skal seksjonseier levere kopi av ferdigattest fra PBE til styret.

## Tiltak som ikke er søknadspliktig til PBE:

Dokumentasjon av byggetiltak i regi av seksjonseier som ikke omfattes av PBEs søknadsplikt kan også oppbevares i sameiets arkiv dersom seksjonseier selv gir slik dokumentasjon i form av arkitekttegninger, entreprenørkontrakter og/ eller kvitteringer på fagarbeidet som er utført. Dette vil dessuten være gunstig for å gi forsikringsselskapet innsyn i ved hendelser som dekkes av gårdens forsikringspolise, som omfatter alt fastmontert (ref. vedtektenes paragraf 4).

## Endring på balkonger

I sameiets vedtekter står følgende: «Markiser, installasjoner festet på balkongkanten og belysning skal være i henhold til sameiets til enhver tid gjeldene bestemmelser for dette». Installasjoner på balkongkanten med glass kan være enten i blørret glass eller klart glass. Ingen installasjoner på balkongkanten skal være høyere fra kanten enn 60 cm. Styret besluttet i 2009 at nyanskaffelser på dette området skal holdes i fargen gul og i en av de ulike markisedesign som henges på oppslagstavlene hver vår.

*Det må ikke legges fliser eller annet permanent belegg på gulvet da det vil skade belegget som ble lagt høsten 2014.*

## Endringer av ildsted

Alle endringer på ildsted som total fjerning, ombygging av opprinnelig peis eller innsetting av ny peis eller ovn vil kunne påvirke skorsteinskanalen og vil kunne innebære brannfare i egen og andres seksjoner om arbeidet ikke er forskriftsmessig utført. Seksjonseiere kan utføre arbeid med dette selv eller sette bort til ikke-autoriserte håndverkere, men arbeidet må da etterpå registreres og kontrolleres av en autorisert fagperson. I og med at det er stor fare forbundet med feil utført arbeid, anbefaler både PBE og sameiet at en fagperson tar seg av hele prosessen. I etterkant av montering og kontroll skal det sendes en kontrollklæring til boligseksjonen på e-post: [boligseksjonen@bre.oslo.kommune.no](mailto:boligseksjonen@bre.oslo.kommune.no), eller post: Brann- og redningsetaten, Boligseksjonen, Nedre Rommen 2, 0988 Oslo. Kopi av kontrollklæringen skal sendes sameiets styre.

## Endringer i forhold til radiatorer

Dersom en radiator ikke fungerer må man ta kontakt med styret. Det er sameiets ansvar å reparere eller skifte ut defekte radiatorer. Dersom radiatorventilen til å regulere varmen går i stykker, er det å regne som «slitedel» som det er seksjonseiers ansvar å bekoste utskifting av. En eventuell utskifting må være til en termostatventil tilsvarende den som ble montert i sameiets regi i 2015. Utskifting av fungerende radiatorer må skje til seksjonseiers egen kostnad. *Det er ikke anledning til å fjerne radiatorer uten forutgående innvilgelse av søknad om det til styret.* Det er fordi anlegget er slik dimensjonert at det skal være radiatorer i alle rom for at det skal fungere optimalt. *Videre er det heller ikke anledning til å legge radiatoropplegget i egen seksjon som vannbåren varme.* Sameiets gamle radiatorsystem er ikke dimensjonert til å omfatte slike ombygginger.

## Flytting av kjøkken

- Ved flytting av kjøkken til andre rom i leiligheten skal de rørtekniske arbeidene utføres av rørlegger med sertifiserte sanitærdeler og sanitærutstyr.
- Dersom det er aktuelt å føre nye avløpsrør og vannrør fra 1 etasje og ned i fellesarealer i kjeller, skal det først søkes om samtykke til dette fra sameiet ved styret. Slik søknad skal inneholde opplysninger om hvordan rørene er tenkt ført i fellesarealene. Kriterier for å få samtykke er. at rørene ikke fremføres slik at de medfører ulemper for fellesskapet ved at de kan utgjøre hindringer, medfører reduserte passeringsmuligheter, krysse inne i andre seksjonseiers boder etc. Samtykke gis i hvert enkelt tilfelle, og slik at de er i tråd med til enhver tid gjeldende lovverk.
- Gjennomføring av tiltak i etasjeskiller (som også er brannskiller) til fellesarealer i kjeller eller naboseksjon, er søknadspliktig og skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune (PBE). Det er seksjonseiers ansvar å besørge at ansvarlig foretak får igangsettingstillatelse for gjennomføring av denne typen tiltak. Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for at det foreligger ferdigattest når tiltaket er avsluttet.

*De prosedyrer som gjelder forhold til søknadspliktige tiltak er beskrevet innledningsvis i dette skrevet under overskriften: "Generelt om tiltak som er søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten."*

- Ved flytting av kjøkken og etablering av vann- og avløpsrør skal krav til vannskadesikkerhet i TEK 10, ref. <http://byggeregler.dibk.no/> §13-20 og §15-5. Det skal monteres vannstoppeventiler, dvs. ventiler som automatisk stopper vanntilførselen til kjøkkenet i seksjonen ved plutselig og uforutsett vannutstrømming.
- Tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven krever separat avtrekk fra kjøkken. Det er ikke tillatt å etablere avtrekk fra kjøkkenvifte ut gjennom fasade eller å kople avtrekket inn på eksisterende avtrekksventiler i sameiet. Ved salg av leiligheter uten eget avtrekk vil takstmann og megler normalt da gjøre en anmerking på at kjøkken ikke har eget avtrekk, og at dette rommet dermed ikke 'kan betraktes som kjøkken'.

## Seksjonseierinitiert rehabilitering av våtrom

Fra 1.7.2010 ble det søknadsplikt til kommunen dersom en skulle etablere eller rehabiliter eksisterende bad og våtrom. Fra 1.1.2012 er byggesaksforskriftens § 2-2 "Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom" opphevet. Det betyr at det ikke lenger er søknadspliktig å etablere eller rehabiliter slike rom. De nye reglene gjelder kun innenfor boenheten, og endringen gjelder kun våtromsarbeider. Arbeider på bad som medfører brudd på brannskille vil fremdeles være søknadspliktig. Dette kan eksempelvis være skifte av sluk. Dersom det brytes et brannskille og man fysisk må gjennom vegg, gulv eller tak til fellesarealet i kjeller eller til naboen for å plassere sluk eller rør må man fremdeles søke Plan og Bygningsetaten (PBE).

*De prosedyrer som gjelder forhold til søknadspliktige tiltak er beskrevet innledningsvis i dette skrevet under overskriften: "Generelt om tiltak som er søknadspliktig til Plan og Bygningsetaten."*

Alt røropplegg i sameiet ble skiftet høsten 2015. Avløpsrør er av type *Polokal 3 S* i plast materiale. Stigerør for vann er av type *Geberit Mepla i alupex* materiale. Alle rør er nå lagt slik de enkelt skal kunne skiftes uten å bryte membraner. Vann- og avløpsstamme er plassert inne i flislagt kasse. Inne i kassen står rørene i hjørne. Hjørnet er bekledd med våtromsplater og påstrykningsmembran som ivaretar vannskadesikkerhet. Nede ved gulvet er det bygget opp en lekkasjevarsler som ivaretar både brannsikkerhet mellom etasjene og vannskadesikkerhet. Banemembran ligger mot denne lekkasjevarsleren, og en 2-komponent membran ligger ovenpå. Eventuelt lekkasjevann ledes ut på gulv gjennom spalte i mykfuge ved gulv/vegg under wc-skål. De nye slukene har klemring for membran. Gulvet har underliggende banemembran. Vegger har påstrykningsmembran. Vegghengt wc er ført inn på avløpsstamme i samme etasje.

Vannrør er utført med rør i rør over himling, synlig forkrommet rør ned fra himling til utstyr. Stedvis vil fordelingsledninger være bygget inn i lettvegger med rør i rør. Avløpsrør fra servant og vaskemaskinstrakt er forlagt i påstøp og ledet til sluk.

Alle bad i sameiet ble rehabilitert forskriftsmessig høsten 2015. Bortsett fra 13 som var forskriftsmessig stand. Siden det likevel kan tenkes at noen seksjonseiere i kommende år vil gjøre en ny rehabilitering, opprettholdes retningslinjer for slikt arbeid i instruksen.

#### **ADMINISTRATIVE VILKÅR**

Styret skal varsles av seksjonseier *før* arbeidet igangsettes.

Varslet skal inneholde:

- tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse
- beskrivelse av arbeidets omfang
- bekreftelse på at nabo under er informert
- alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.
- igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune

#### *Krav ved gjennomføringen*

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet, og *igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.*
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 0700 og 1700.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.

#### **TEKNISKE VILKÅR**

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Det forutsettes at fagfolk forstår innholdet, og *det er meningen at seksjonseier skal fremlegge denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.*

### **Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter**

I leilighetene er det egne rørstammer for bad med rørstammer som er ført gjennom badene, og egne rørstammer for kjøkkener ført gjennom kjøkken. Alle leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at seksjonseier/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført før man begynner på arbeidet. Dersom rør byttes bør eksisterende føringsveier benyttes så langt dette lar seg gjøre. Lekkasjevarsler må bygges opp iht. retningslinjer gitt i BVN og gjeldende tekniske forskrifter.

### **Elektrisk anlegg**

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL).
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

### **Gulv på bad**

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, event. med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.

### **Vegger på bad**

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i flere lag og minst til 1 mm tykkelse.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstattes fliser/vinyl i ”tørre” soner men anbefales ikke i den delen av badet hvor det søles med vann.

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

### **Tak på bad**

- Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.
- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket

himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den seksjon som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

### **Ventilasjon**

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av seksjonseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det er ikke tillatt å monteres avtrekksvifter over avtrekksluken. Dette fordi separate avtrekksvifter både fører til ubalanse i ventilasjons-anlegget, utilsiktet lufttransport mellom leilighetene og vil kunne medvirke til spredning av brann fra en seksjon til andre.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/ innkassing, skal sjakten forlenges med stiv spirokanal ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.

### **Utstyr, innredning, design på bad**

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som sameiet ikke vil involvere seg i. Seksjonseier oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det påligger den enkelte seksjonseier, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres kostnadsfritt for øvrige seksjonseiere og sameiet.

### **Nyttige lenker:**

#### **Statens byggtekniske etat**

<http://www.be.no>

#### **PBE:**

<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no>

#### **Innsyn PBE:**

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/search.asp?mode=all>