

Vedlikehold av fellesarealer etter eierseksjonsloven- soilrør i Bertilia boligsameie

Kort bakgrunn

I forbindelse med at både Per Ove og Dag og Janne (leiligheter i 2. og 3. etasje i A-oppgang) skal rehabilitere sine bad sommer 2018, har fagkyndige rørleggere avdekket at soilrørene (avløpsrør) er svært gamle og i dårlig forfatning. På et av rørene i Per Oves leilighet er det også oppdaget et hull. Det er uvisst om, og eventuelt når rørene i A-oppgangen er skiftet ut/rehabilitert tidligere.

Rørleggere har inspisert soilrørene i de nevnte leilighetene og vurdert at det er nødvendig å skifte dem ut. Se uttalelse fra rørleggermester Espen Stenersen datert 16. april 2018 og uttalelse fra rørleggermester Kjetil Hagen datert 3. mai 2018.

Når rørene er gamle, er det en reell risiko for at det kan oppstå lekkasjer. Soilrørene går gjennom alle leilighetene på badene på venstre side i A-oppgangen. Det antas at det er samme konstruksjon på høyre side i A-oppgangen, men leilighetene der er ikke befart.

Resultatet av befarings er at to uavhengige rørleggere anbefaler snarlig utskiftning av rør i A-oppgangen. Det har også vært gjennomført befarings i kjeller i B-oppgangen. I følge rørleggerne er rørene i B-oppgangen av noe nyere dato enn i A-oppgangen, og det er ikke behov for utskiftning av disse per i dag. Utskiftning her bør likevel vurderes på sikt.

Etter eierseksjonsloven § 33 (se vedlegg 1) er det sameiets plikt å vedlikeholde fellesarealer i et eierseksjonssameie, slik at eiendommen holdes i forsvarlig stand og ikke taper seg i verdi på grunn av mangelfullt vedlikehold. I vedlikeholdsplikten ligger også en plikt til å *forebygge* skader.

Soilrør er "felles installasjoner" og derfor sameiets plikt å vedlikeholde.

Soilrør går gjennom de enkelte bruksenhetene og faller inn under definisjonen "felles installasjoner". Rørene er derfor sameiets plikt å vedlikeholde/utbedre/skifte ut. For det tilfellet at det skulle skje en lekkasje som gjør skade på fellesareal eller den enkelte seksjon, kan sameiet bli erstatningsansvarlig. Det er derfor ønskelig å utbedre så snart som mulig, for å forebygge skader. En utskiftning av soilrør vil være en heving av standarden i gården, som også muliggjør at sameiet kan få lavere forsikringspremie.

Iverksetting av vedlikehold ligger innenfor styrets oppgaver etter eierseksjonsloven § 58. Styret kan derfor iverksette arbeidet på eget initiativ. Styret ønsker med dette å informere om arbeidene til alle sameierne.

Vedlagt er informasjon om eierseksjonsloven og sameiets vedlikeholdsplikt.

Vedlagt er uttalelse fra advokat Øyvind Reitzel Bjerke fra Huseiernes Landsforbund datert 17. april 2018, hvor det anbefales at sameiet "gjennomfører de nødvendige vedlikeholdsarbeider på soilrørene etter en helhetlig plan for hele sameiet."

Alle soilrørene på bad (A- og B-oppgang) bør inspiseres av rørlegger for å kartlegge tilstanden. Soilrør på kjøkken bør også sjekkes.

Hva skjer videre?

Per Ove og Janne og Dag har nå valgt firmaet Hagen VVS til å utføre jobben med utskiftning av soilrør i sine leiligheter i 2. og 3. etasje i A-oppgangen. Hagen VVS trenger tilgang til leilighetene i både 4. etasje og 1. etasje for å kunne utføre jobben. Vannet i alle leilighetene vil bli avstengt i arbeidsperioden. Taket i 1. etasje vil bli åpnet for tilgang til rør og må settes i stand etter utskiftning. Det samme gjelder gulvet i 4. etasje, som må settes i stand etter utskiftning.

I følge rørlegger kan utskiftning av vann- og avløpsrør gjøres seksjonsvis evt. kan man skifte stammen i sin helhet fra kjeller til øverste etasje. Det siste alternativet vil føre til større inngrep på bad der dette ligger skjult bak vegg og store kostnader for riving for tilkomst samt sette badet tilbake i den stand det var.

Rørlegger vil derfor anbefale at dette gjøres seksjonsvis når bad og kjøkken rehabiliteres.

Det påhviler sameiet å dekke kostnadene med utskiftning av soilrør og faktura blir sendt direkte til sameiet. Dette betyr at **selve utskiftningen av soilrør er kostnadsfri** for den enkelte sameier. Det kan tilkomme kostnader for utbedring av tak eller gulv, som sparkling og maling.

Dersom noen av sameierne i A-oppgangen også ønsker å skifte soilrør i denne omgangen, må dere gi beskjed til Per Ove så fort som mulig.

På vegne av styret,

Per Ove Bakke og Janne Loen Kummeneje