



01-03-2021 06:30 CET

De vanskelige VVS-vurderingene i borettslaget eller boligsameiet

Kronikk av Morten Boye-Hansen, Leder Proffmarked i rørleggerkjeden VB

Jeg har stor respekt for det ansvaret styremedlemmer i norske borettslag og sameier sitter med i form av sin rolle. De skal ivareta alle boligeiernes interesser og samtidig holde fellesutgiftene nede. Det er et krysspress som det er krevende å stå i.

En lang rekke av norske borettslag og sameier ble oppført på 60- og 70-tallet. Det var byggeboom og drabantbyene ble etablert. Store enheter med mange

leiligheter. Svært mange nordmenn bor i ulike former for sameier eller borettslag og deler på goder og onder som følger med en slik boform.

I mange av disse boligprosjektene er tekniske installasjoner som elektrisitet, vann og avløp kanskje blitt godt vedlikeholdt, men begynner utvilsomt å dra på årene. For eksempel vil mange rør og badrom være overmodne for oppgradering etter 20-30 år. Om ikke styret i borettslaget eller sameiet er bevisst disse utfordringene kan konsekvensene bli store og kostbare. Vi står foran store vedlikeholdsløft og rehabiliteringer i norske borettslag og sameier i årene som kommer.

Det har de blant annet fått erfare i borettslaget Tjensvoll Terrasse IV som [Stavanger Aftenblad omtalte høsten 2020](#). Der har et stort prosjekt for rørutskifting og oppussing av badrom skapt solid splid over lang tid.

Kritisk risiko for lekkasje – dekkes ikke av forsikring

Se bare på dette utdraget fra en årsmøteinnkalling til et norsk borettslag med 376 leiligheter oppført i 1964/65 i en norsk storby:

«Vannlekkasjer fra våtrom er et problem i mange eldre borettslag og boligsameier. Hyppige vannlekkasjer kan også gi avkortning på forsikringsutbetaling og høyere forsikringspremie. De vanlige årsakene til lekkasje er:

- Mangelfullt vedlikehold av røranlegget.
- Gamle rør med lite gods. Veggene i rørene er slitt ned og det blir hull i røret.
- Manglende eller ødelagt membran på gulv og overgang til sluk.
- Feil bruk av badrom.

Ved en lekkasje vil det alltid bli følgeskader som ødelagt innredning, fukt inn i øvrige rom eller i verste fall at leiligheten blir u-beboelig(...). Konklusjon: Det anbefales at borettslaget/sameieren starter planleggingen av utbedring av rørsystemet og en full våtromsrehabilitering før det oppstår kritisk risiko for lekkasje.»

Her står beboerne ovenfor valget mellom å miste dekningen på forsikringen eller en investering på rundt 100.000 kroner per boenhet. Dersom skader oppstår på grunn av manglende vedlikehold så vil ikke forsikringen dekke utgiftene.

SINTEF anbefaler vedlikeholdsplan

Etterslepet på vedlikehold i norske borettslag og sameier er betydelig. Tall fra boligbyggelagens forvaltningsundersøkelse som er gjengitt i SINTEF Byggforsks prosjektrapport, avdekker at kun halvparten av norske boligselskap har en vedlikeholdsplan for bygningsmassen. SINTEFs klare anbefaling er at alle boligselskaper skal ha en vedlikeholdsplan. I tillegg bør man etablere et fond for finansiering av vedlikehold som holder tritt med prisindeksen. SINTEF sier også at det IKKE er klok forvaltning av et boligselskap å ha så lave felleskostnader som mulig.

Utslitte rør inne i veggene

Som regel er det snakk om store investeringer når rør og bad kommer i spill. Kostnader som fordeles ut til beboerne. Og tilstanden i norske borettslag er varierende. Ulike bygg kan ikke sammenlignes sånn uten videre. Noen har rør innstøpt i vegger og gulv, mens andre har det utenpå. Holdbarheten kommer an på kvaliteten på rør og kvaliteten på vannet som renner i rørene. VVS-ingeniører peker på at kobberrør fra 1960 og 70-tallet har en teknisk levetid på 25-100 år, men den reelle levetiden er normalt rundt 40-50 år. Derfor vil det for mange norske borettslag være viktig å få kartlagt dette nå.

Rørbrudd og lekkasjer fra koblinger er alene årsaken til mye trøbbel i norske borettslag og tall fra [Finans Norge gjengitt på huseierne.no](https://finans.norge.gjengitt.paa.huseierne.no) viser at det hvert år forårsaker skader for over 650 millioner kroner på landsbasis.

Hva som er ditt ansvar som beboer og hva som er styrets og borettslagets ansvar er tydelig forklart hos [Forbrukerrådet på denne siden](#).

Styret i borettslaget må holde orden

Som styremedlem i borettslag/sameier så er det en lang rekke lover og regler du skal forholde deg til. Blant annet disse: Våtromsnormen, Plan- og bygningsloven, Byggesaksforskriften (SAK10), Lov om borettslag, Eierseksjonsloven, Håndverkstjenesteloven og flere til.

Flere interesseorganisasjoner som Boalliansen, NBBL og Huseierne kan være gode å lene seg på når vanskelige vurderinger skal gjøres.

Som rørleggerkjede har vi i VB lang erfaring med rehabiliteringsprosjekter og

rådgivning til borettslag og sameie-styrer. De som styrer etter langsiktige planer og er godt organisert med vedlikeholdsplan, serviceavtaler for å vurdere byggenes tekniske tilstand og i tillegg har et vedlikeholdsfond til å dekke de største utgiftspostene, er de som lykkes best. Det er nok av skrekkeksampler der folk må flytte ut fordi utgiftene blir uforutsette og store når noe brått ryker og vannet strømmer ut. Ikke la det skje i ditt borettslag eller sameie.

Morten Boye-Hansen har vært ansvarlig for salg på proffmarkedet i over 10 år, og er markedsfører av utdanning. Med en bredspektret erfaring fra sin fortid i bil-, olje- og visualiseringsbransjen, har han stor interesse for teknikk. Han er svært opptatt av kvalitetssikring og miljøansvar, og de mulighetene rørleggeren har til å bidra på disse områdene. Morten har ansvaret for nasjonale kundeavtaler i VB, og har opparbeidet seg et bredt nettverk både i VVS-bransjen og ute hos aktører innen næringseiendom. E-post: morten.boyehansen@vb.no

Om VB

VB er en landsdekkende rørleggerkjede for både privat- og proffmarkedet. Med sine 200 rørleggerbedrifter og 1650 kunnskapsrike fagfolk leverer VB vann, varme og energi til hele Norge.

Kontaktpersoner



Øystein Kjellsen
Pressekontakt
Daglig leder
ok@vb.no
911 06 544