

## HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

### Vedlegg 2 - Renovering/oppussing av leilighet

November 2020

#### 1. Juridisk

Alle arbeider må utføres etter Plan- og Bygningsloven med tilhørende sentrale og lokale (kommunale) forskrifter.

Det er sameier som defineres som tiltakshaver ved renovering a leiligheten, Det er sameier som har det endelige ansvaret for at de som engasjeres, har de nødvendige kvalifikasjoner og eventuelle godkjenninger for det arbeidet som skal gjøres, og for eventuelle søknader som utførende firma må sende inn til kommunen.

#### 2. Sluk

Ved utskifting av sluk skal det etableres skadeforebyggende tiltak og eier av underliggende leilighet skal varsles. Grunnen til dette er at sluket er dypt slik at det er begrenset betongtykkelse mellom bunn av sluk og himling under. Nominell dekketykkelse er 200 mm. Utpigging av sluk må derfor gjøres forsiktig. Det er eier av leilighet som rehabiliteres, som er ansvarlig for en eventuell reparasjon i underliggende leilighet hvis man påfører skade på denne leiligheten.

Dekket tjener som branncelleskiller. Dersom en brannskiller perforeres (typisk ved at det løsner betong på undersiden), skal reparasjonen byggesaksmeldes til Bærum kommune. Det skal utarbeides en detaljert reparasjonsprosedyre med nøyaktig angivelse av materialer som planlegges brukt.

Skal sluk flyttes eller etableres andre steder, skal en bygningskyndig (statiker) engasjeres for å beregne og avgi en skriftlig bekreftelse på at dekkeplaten tåler denne svekkelsen. Kopi av bekreftelse skal sendes styret. Tilsvarende vurdering og rapport skal gjøres dersom man ved skifte av sluk i samme posisjon ønsker å kutte armering i dekket.

#### 3. Dører

Ved bytte av dører til bad og vaskerom skal nye dører være forsynt med tilsvarende luftespalter som de opprinnelige, for å sikre tilluft til disse rommene.

#### 4. Ventilasjon

De avtrekksventiler som er på badene (luften må passere mellom badene) og på kjøkken/vaskerom må være der, de kan flyttes men ikke fjernes. Dette på grunn av at det er disse som sørger for luftbytte i leilighetene.

Hver leilighet har sitt separate ventilasjonssystem. Det originale systemet er et balansert system med varmegjenvinning, av type Systemair/Villavent. Dersom man ønsker å skifte aggregat, så er det sterkt anbefalt å opprettholde et balansert system. Det henger bl.a. sammen med at leiligheten har ildsted, men er ikke utstyrt med ventiler som kan hindre at det oppstår undertrykk i leiligheten. Moderne aggregater har stor varmegjenvinningsgrad. Derfor har eksportluften i slike anlegg svært lav temperatur, slik at det er en viss risiko for kondens på utsiden av eksportkanalen. For å unngå kondens, må eksportkanalen eventuelt isoleres frem til sjakten som fører eksportkanalene til over tak. Det vises her til avsnittet om Ventilasjonssystem i leilighetene

## “DEN GRØNNE”

i kap. 4.

### 5. **Vinduer/terrassedører**

Skal vinduer/terrassedører byttes i sin helhet, må det påses at nytt vindu er forsynt med luftespalte hvis det gamle har det.

### 6. **Romløsning**

Romløsningen i leiligheten bør ikke byttes om på, på grunn av at rom av samme type/anvendelse ligger rett over hverandre. Med dette menes at man har like støysoner og stillesoner over/under hverandre. Flytter man for eksempel et kjøkken hvor det da blir soverom under, vil dette endre støybildet slik at det kan bli en utfordring for underliggende leilighet. Ønsker man å endre romløsningen, skal eier av underliggende leilighet konsulteres, og det skal godkjennes av styret.

### 7. **Peis**

Utskifting av peis er ikke søknadspliktig, men meldepliktig. Melding kan gjøres online til brannvesenet/feiervesenet på [abbr.no](http://abbr.no). Peisen er murt direkte på etasjeskilleren av betong. Det er altså ingen strukturell forbindelse mellom peis og bærekonstruksjon.

### 8. **Brannvarsler**

Om man ønsker å demontere brannvarsleren midlertidig ifm. oppussingen, må det sørges for at leiligheten blir isolert i brannvarslingsentralen. Ellers vil det komme en feilmelding og i verste fall utrykning fra brannvesenet. Ta kontakt med Øyvind Halvorsen, HT77, mob. 915 54 081. Sameieren blir ansvarlig for påløpte kostnader.

### 9. **Porttelefon**

Dersom porttelefonapparatet skal fjernes midlertidig, må man ved demontering sikre at anlegget ikke kortsluttes, dvs. kablene må sikres mot å berøre hverandre. Ved kortslutning kan porttelefonsystemet, inkludert døråpnerfunksjonen, bli satt ut av drift og må restartes av kvalifisert personell. Sameier blir ansvarlig for påløpte kostnader.