

Vedtekter

for

Rugdeberget borettslag org nr 954 689 042

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. desember 1982, med senere endringer, og sist 11.05.2026

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rugdeberget borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Rehabilitering av våtrom skal utføres i henhold til gjeldende standard(våtromsnormen). Før arbeidet skal igangsettes må andelseier kvittere for mottak av retningslinjer.

Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen inngangsdør og dør til egen hage eller balkong, dør til tilhørende bod, herunder utbedring/skifte av lås, beslag og øvrige komponenter.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

4) Andelseier er selv ansvarlig for å sjekke egne brannvarslere jevnlig og bytte ut disse ved behov. Andelseier skal også kontrollere pulverapparat i egen bolig og melde fra til styret dersom pulverapparatet må skiftes ut.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

9) Rehabilitering og oppføring av våtrom skal forhåndsgodkjennes av styret. Andelseier skal før oppstart oversende beskrivelse av arbeidet til styret.

Våtromsutbedring som andelseier selv skal prosjektere og utføre må gjennomføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasje, vann og kondens.

Arbeidet skal utføres av kvalifiserte fagfolk og i henhold til gjeldende lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK), samt anerkjente bransjestandarder som Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Etter ferdigstillelse skal relevant dokumentasjon oversendes styret, herunder samsvarserklæring eller tilsvarende dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav.

Andelseier er ansvarlig for alle skader og følgeskader som oppstår som følge av arbeid på våtrom som ikke er utført i henhold til kravene over.

Særskilt informasjon følger som vedlegg 1 til vedtektene.

10) Andre anlegg av mur, gjerder, platting eller lignende, som andelseier selv har anlagt innenfor og omkring egen disponibel hage/uteområde, er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Det samme gjelder for skillevegger satt opp mellom boligene. Andelseier er selv ansvarlig for demontere skillevegg og annet utstyr eller byggverk som andelseier har oppført, dersom borettslaget skal gjennomføre felles malerarbeid og annen reparasjon av bygningen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, samt egen boddør. Dette gjelder også for utskiftning av stoppekran for vann inn til boligene. Utskiftning eller reparasjon av utvendig vannkran etablert av borettslaget, er borettslagets ansvar.

Denne vedlikeholdsplikten omfatter også påbygg, herunder balkong, som er utført i tråd med borettslagets retningslinjer og som er godkjent av borettslaget.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Orientering fra styret om driften i borettslaget.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

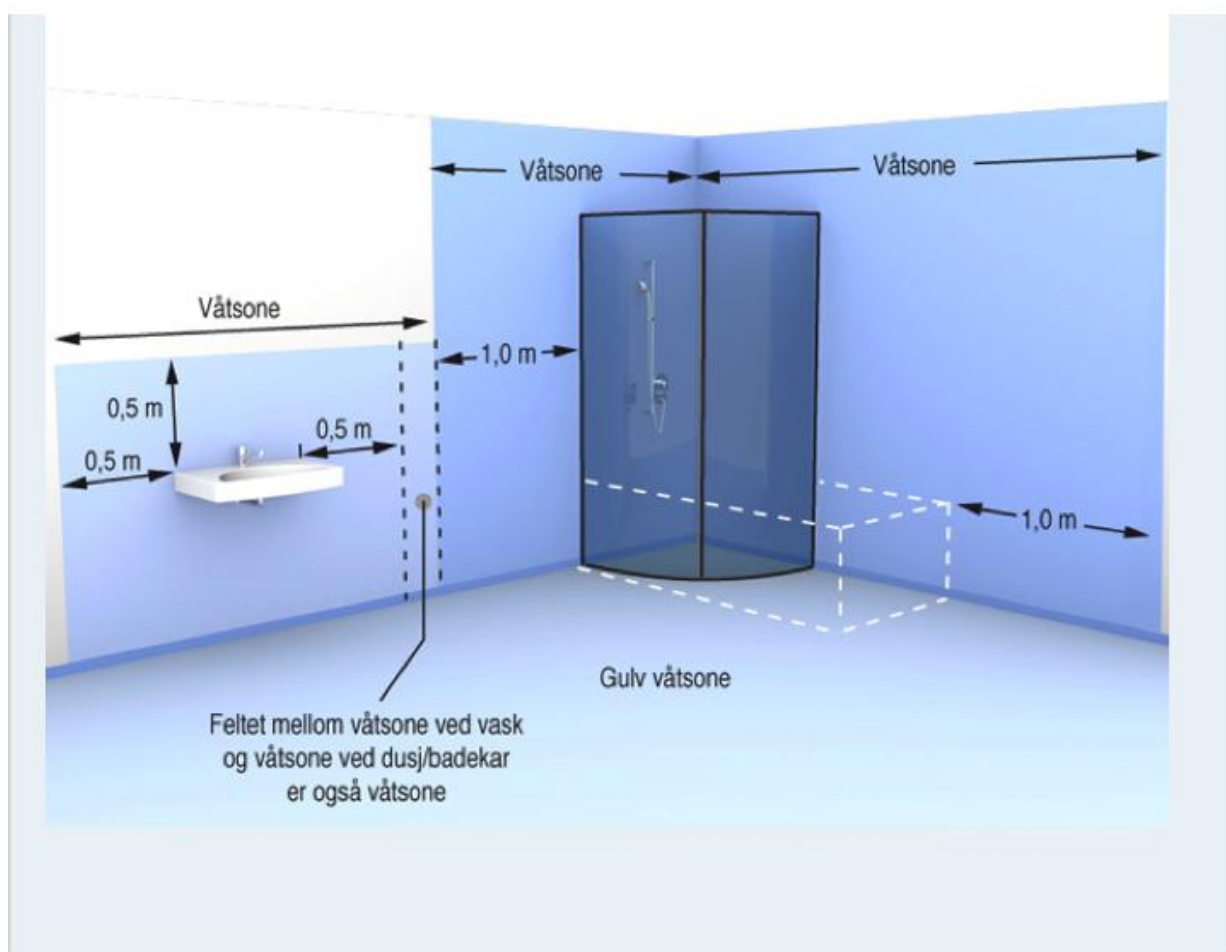
.....

Vedlegg 1 til vedtekter Rugdeberget borettslag.

Våtromsnormen

Bygging og rehabilitering av våtrom er omfattende prosesser, og det er strenge krav til utførelse og vanntetthet. De viktigste reglene om krav til våtrom finner man i Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK). Dette er en av Plan- og bygningslovens to viktigste forskrifter (den andre handler om søknadsprosessen i byggesaker). Det er særlig TEK §13-15 som er viktig når det gjelder de lovfestede kravene til våtrom, og disse er regler som må følges, det vil si lovkrav.

I boligen inngår bad, dusjrom og vaskerom i begrepet våtrom. Dusjsone er del av rommet som er avsatt til dusjing. Våtzone er vist i figur under. Gulv inkludert overgangen til vegg regnes som våtzone.



§ 13 - 15 Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Veiledning til første ledd ✓

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Viktige tiltak for å unngå skader i våtrom er blant annet kontinuerlige vanntette sjikt, tett utførelse rundt gjennomføringer, sluk i gulv og fall til sluk, og tilstrekkelig ventilasjon. Vanntett sjikt kan være membranprodukter som banemembran og påstrykningsmembran. Vanntett sjikt kan også være overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon som vinylbelegg, våtromspanel og våtromsmaling.

Krav til innvendige vann- og avløsinstallasjoner fremgår i [§ 15-5](#) og [§ 15-6](#).

(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt :

a) Rommet skal ha sluk

b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Veiledning til annet ledd bokstav b ✓

Preaksepterte ytelser

1. For dusjsone må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
 - a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
 - b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. [§ 12-9](#), begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
 - c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Veiledning til annet ledd bokstav c



Dersom det oppstår en vannlekkasje i våtrommet, er det viktig at vannet gjør minst mulig skade i bygningen.

Preaksepterte ytelser

1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
 - a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
 - b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning.

- d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Veiledning til annet ledd bokstav d ✓

Preaksepterte ytelser

1. Gulvet og overgangen til vegg må være vanntett.
2. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, jf. figur 1, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
3. Sluk må være tilpasset det vanntette sjiktet (membranen) og festet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom tettesjikt og sluk.
4. Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1. Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader.
5. Vanntette sjikt må være bestandige mot vannbelastning, temperaturvariasjoner, alkalisk belastning og ha tilstrekkelig dampetthet. I varmeisolerte yttervegger og tak og i innvendige isolerte skillekonstruksjoner mellom varme og kalde rom, må det være et luft- og dampnett sjikt, normalt en egen dampsperre, på varm side av varmeisolasjonen.
6. Ved gjennomføring av rør i tettesjiktet, må man benytte mansjetter tilpasset gjennomføringen og typen tettesjikt.
7. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntette sjikt og være kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

(3) I øvrige rom med vanninstallasjoner gjelder :

- a) Gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.

Veiledning til tredje ledd bokstav a ✓

Fuktbestandige overflatematerialer vil normalt redusere fare for soppdannelse. Soppvekst i fugemasse er vanskelig å unngå.

Preaksepterte ytelser

1. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.
2. Sprinkleranlegg utført i samsvar med [NS-EN 12845:2015](#) eller [NS-INSTA 900-1:2013](#) utgjør normalt ingen fare for fuktskader i den tiden anlegget ikke er utløst. Slike sprinkleranlegg vil derfor ikke medføre krav til fuktbestandige materialer.

- b) Rommet skal utformes slik at eventuell lekkasje synliggjøres.

- c) Bygningsdeler med innebygd systerne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen.

Veiledning til tredje ledd bokstav c ✓

Bestemmelsen må ses i sammenheng med krav til vanninstallasjon i [§ 15-5](#).

Preaksepterte ytelser

1. Sisterner og lignende må plasseres i prefabrikkert kassett med vanntett overflate eller i et hulrom med vanntett sjikt. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann synliggjøres.

Krav til dokumentasjon ved oppføring/oppussing av våtrom

TEK § 4 – 1 har regler om hva du som forbruker kan kreve av dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet.

§ 4 - 1 Dokumentasjon for driftsfasen

(1) Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillendemåte.

(2) I tilfeller der slik dokumentasjon åpenbart er overflødig, bortfaller kravet. I utgangpunktet gis denne dokumentasjonen i form av en samsvarserklæring, der fagpersonen skriver en erklæring om at våtrommet er oppført eller pusset opp i tråd med gjeldende regelverk. Generelt sett stilles det ikke alt for store krav til hva denne dokumentasjonen skal inneholde av opplysninger. Våtromsnormen har derimot strengere krav til dokumentasjon. Denne dokumentasjonen omfatter tegninger av faktiske løsninger, beskrivelse av de faktiske løsningene, produktbeskrivelser av alt synlig utstyr på badet, dokumentasjon på bruk og vedlikehold, samt en komplett kontrolldokumentasjon. *I tillegg til TEK som ligger under Plan- og byggeforskriftene har også bransjen selv laget en veiledende norm for hvordan våtrom skal bygges.*

Byggebransjens våtromsnorm, BVN

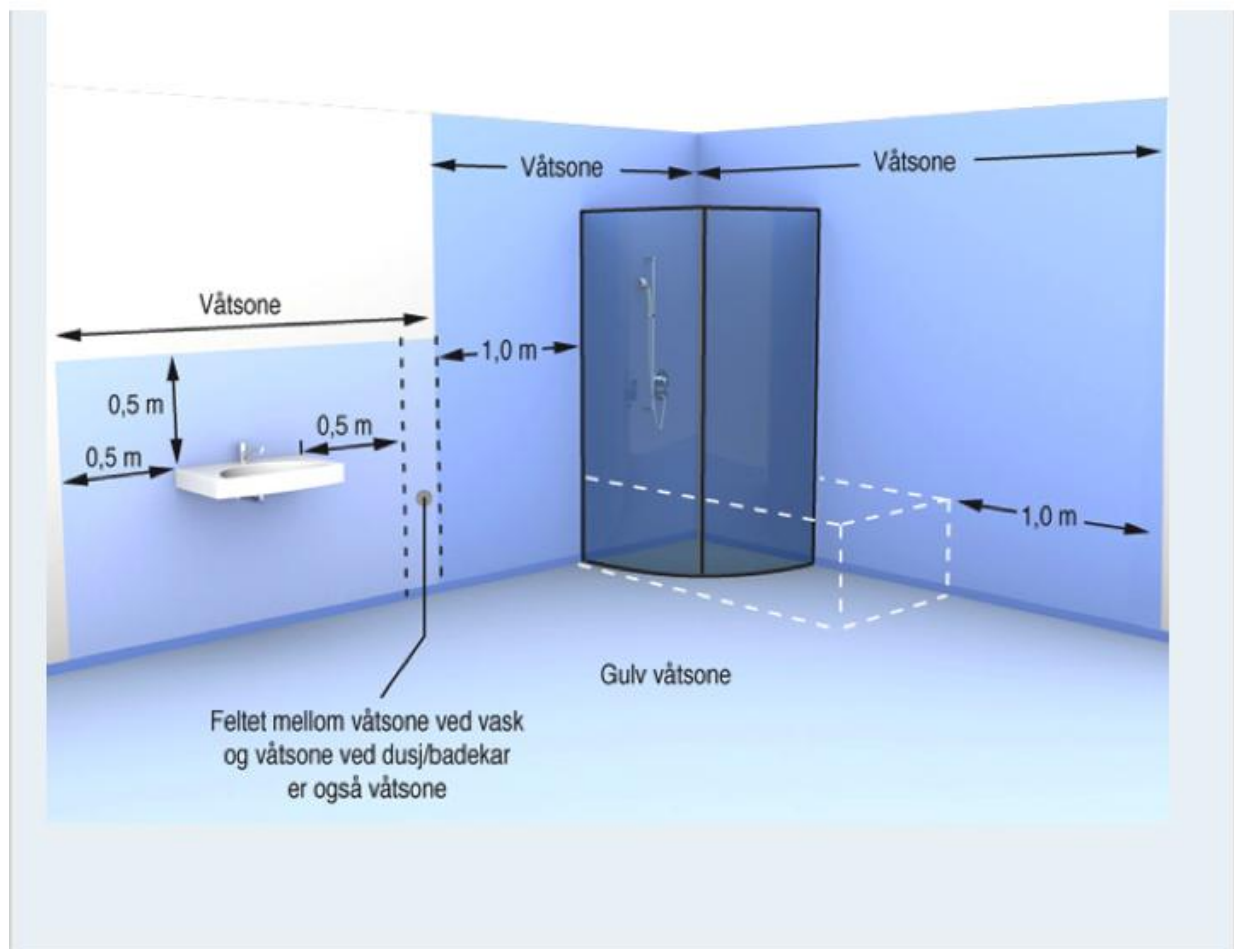
Våtromsnormen er en veiledende norm for hvordan våtrom skal bygges, rett og slett en oppskrift på oppføring og oppussing av våtrom. Det er byggebransjen selv som har utviklet våtromsnormen, nærmere bestemt Fagrådet for våtrom (FFV). Det som er viktig å være klar over når det gjelder våtromsnormen er at denne ikke er lovfestet. Ingen har en plikt til å følge våtromsnormen.

Våtromsnormen er derimot en veiledende oppskrift for hvordan man kan og bør oppføre/pusse opp våtrom, slik at det ferdige produktet er i tråd med de lovfestede reglene i TEK beskrevet over.

Våtromsnormen skal rett og slett bidra til at både byggematerialene og den tekniske løsningen (planløsningen) er så god at forbrukeren sitter igjen med et godt og solid våtrom som oppfyller lovens krav, og som man vil ha glede av i mange år fremover.

- Byggebransjens våtromsnorm (BVN) er et verktøy for å planlegge og utføre arbeid i våtrom.
- BVN er utviklet av bransjen selv ved Fagrådet for våtrom (FFV).
- Normen kan brukes både ved nybygging og rehabilitering.
- BVN skal bidra til at de løsningene og materialene som brukes og det arbeidet som utføres, har en så høy standard at man oppnår vannskadesikre våtrom med gode planløsninger og lang levetid.
- BVN er tilpasset de lover, forskrifter og Norsk Standard som til en hver tid gjelder.
- BVN angir tekniske retningslinjer for hvordan materialer og produkter skal godkjennes, og på hvilken måte arbeidet skal utføres, samt rekkefølgen av arbeidene og kontrollprosedyrene.

Fagrådet for våtrom (FFV) står for kursing og sertifisering innen våtromsnormen, og fagfolk og bedrifter som sertifiserer seg i henhold til denne, kan søke om å få bruke tittelen Godkjent våtromsbedrift. Godt Bygg er på listen over de godkjente bedriftene som finnes på FFV sine hjemmesider. En Godkjent våtromsbedrift forplikter seg til å ha en faglig leder som er våtromssertifisert, bruke våtromssertifiserte fagarbeidere, til å følge BVN, og kontraktsfestede i størst mulig utstrekning, og å holde seg oppdatert innen normen. Som Godkjent våtromsbedrift stiller Godt Bygg med våtromsertifikat. Ved modernisering og renovering av våtrom utføres arbeidene av Godt Bygg i overensstemmelse med de tekniske løsningene som er vist i BVN, men det understrekes at det kan forekomme avvik fra BVN.



§ 13 - 15 Våtrom og rom med vanninstallasjoner

- (4) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, samt manglende fall til sluk.

Viktige tiltak for å unngå skader i våtrom er blant annet kontinuerlige vanntette sjikt, tett utførelse rundt gjennomføringer, sluk i gulv og fall til sluk, og tilstrekkelig ventilasjon. Vanntett sjikt kan være membranprodukter som banemembran og påstrykningsmembran. Vanntett sjikt kan også være overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon som vinylbelegg, våtromspanel og våtromsmaling.

Krav til innvendige vann- og avløsinstallasjoner fremgår i [§ 15-5](#) og [§ 15-6](#).

(5) I våtrom skal følgende minst være oppfylt :

a) Rommet skal ha sluk

b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Preaksepterte ytelser

1. For dusjsone må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
 - a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
 - b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. [§ 12-9](#), begrenses høyde på nedsenkingen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
 - c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Veiledning til annet ledd bokstav c

Dersom det oppstår en vannlekkasje i våtrommet, er det viktig at vannet gjør minst mulig skade i bygningen.

Preaksepterte ytelser

1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
 - a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
 - b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning.

d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser

1. Gulvet og overgangen til vegg må være vanntett.
2. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, jf. figur 1, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
3. Sluk må være tilpasset det vanntette sjiktet (membranen) og festet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom tettesjikt og sluk.
4. Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1. Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader.
5. Vanntette sjikt må være bestandige mot vannbelastning, temperaturvariasjoner, alkalisk belastning og ha tilstrekkelig dampetthet. I varmeisolerte yttervegger og tak og i innvendige isolerte skillekonstruksjoner mellom varme og kalde rom, må det være et luft- og dampnett sjikt, normalt en egen dampsperre, på varm side av varmeisolasjonen.
6. Ved gjennomføring av rør i tettesjiktet, må man benytte mansjetter tilpasset gjennomføringen og typen tettesjikt.
7. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Hulrommets vegger og gulv må ha vanntette sjikt og være kontinuerlig med resten av sjiktet for vegg og gulv der det er relevant. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

(6) I øvrige rom med vanninstallasjoner gjelder :

- a) Gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer.

Veiledning til tredje ledd bokstav a ✓

Fuktbestandige overflatematerialer vil normalt redusere fare for soppdannelse. Soppvekst i fugemasse er vanskelig å unngå.

Preaksepterte ytelser

1. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.
2. Sprinkleranlegg utført i samsvar med [NS-EN 12845:2015](#) eller [NS-INSTA 900-1:2013](#) utgjør normalt ingen fare for fuktskader i den tiden anlegget ikke er utløst. Slike sprinkleranlegg vil derfor ikke medføre krav til fuktbestandige materialer.

- b) Rommet skal utformes slik at eventuell lekkasje synliggjøres.

- c) Bygningsdeler med innebygd systerne eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen.

Veiledning til tredje ledd bokstav c ✓

Bestemmelsen må ses i sammenheng med krav til vanninstallasjon i [§ 15-5](#).

Preaksepterte ytelser

1. Sisterner og lignende må plasseres i prefabrikkert kassett med vanntett overflate eller i et hulrom med vanntett sjikt. Kassett eller hulrom må ha overløp inn i rommet slik at lekkasjevann synliggjøres.

Krav til dokumentasjon ved oppføring/oppussing av våtrom

TEK § 4 – 1 har regler om hva du som forbruker kan kreve av dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet.

§ 4 - 1 Dokumentasjon for driftsfasen

- (3) Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal, innenfor sitt ansvarsområde, framlegge nødvendig dokumentasjon som grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på tilfredsstillendemåte.
- (4) I tilfeller der slik dokumentasjon åpenbart er overflødig, bortfaller kravet. I utgangpunktet gis denne dokumentasjonen i form av en samsvarserklæring, der fagpersonen skriver en erklæring om at våtrommet er oppført eller pusset opp i tråd med gjeldende regelverk. Generelt sett stilles det ikke alt for store krav til hva denne dokumentasjonen skal inneholde av opplysninger. Våtromsnormen har derimot strengere krav til dokumentasjon. Denne dokumentasjonen omfatter tegninger av faktiske løsninger, beskrivelse av de faktiske løsningene, produktbeskrivelser av alt synlig utstyr på badet, dokumentasjon på bruk og vedlikehold, samt en komplett kontrolldokumentasjon. *I tillegg til TEK som ligger under Plan- og byggeforskriftene har også bransjen selv laget en veiledende norm for hvordan våtrom skal bygges.*

Byggebransjens våtromsnorm, BVN

Våtromsnormen er en veiledende norm for hvordan våtroms kal bygges, rett og slett en oppskrift på oppføring og oppussing av våtrom. Det er byggebransjen selv som har utviklet våtromsnormen, nærmere bestemt Fagrådet for våtrom (FFV). Det som er viktig å være klar over når det gjelder våtromsnormen er at denne ikke er lovfestet. Ingen har en plikt til å følge våtromsnormen.

Våtromsnormen er derimot en veiledende oppskrift for hvordan man kan og bør oppføre/pusse opp våtrom, slik at det ferdige produktet er i tråd med de lovfestede reglene i TEK beskrevet over.

Våtromsnormen skal rett og slett bidra til at både byggematerialene og den tekniske løsningen (planløsningen) er så god at forbrukeren sitter igjen med et godt og solid våtrom som oppfyller lovens krav, og som man vil ha glede av i mange år fremover.

– Byggebransjens våtromsnorm (BVN) er et verktøy for å planlegge og utføre arbeid i våtrom. BVN er utviklet av bransjen selv ved Fagrådet for våtrom (FFV).

– Normen kan brukes både ved nybygging og rehabilitering.

– BVN skal bidra til at de løsningene og materialene som brukes og det arbeidet som utføres, har en så høy standard at man oppnår vannskadesikre våtrom med gode planløsninger og lang levetid.

– BVN er tilpasset de lover, forskrifter og Norsk Standard som til en hver tid gjelder.

– BVN angir tekniske retningslinjer for hvordan materialer og produkter skal godkjennes, og på hvilken måte arbeidet skal utføres, samt rekkefølgen av arbeidene og kontrollprosedyrene.

Fagrådet for våtrom (FFV) står for kursing og sertifisering innen våtromsnormen, og fagfolk og bedrifter som sertifiserer seg i henhold til denne, kan søke om å få bruke tittelen Godkjent våtromsbedrift. Godt Bygg er på listen over de godkjente bedriftene som finnes på FFV sine hjemmesider. En Godkjent våtromsbedrift forplikter seg til å ha en faglig leder som er våtromssertifisert, bruke våtromssertifiserte fagarbeidere, til å følge BVN, og kontraktsfestede i størst mulig utstrekning, og å holde seg oppdatert innen normen. Som Godkjent våtromsbedrift stiller Godt Bygg med våtromsertifikat. Ved modernisering og renovering av våtrom utføres arbeidene av Godt Bygg i overensstemmelse med de tekniske løsningene som er vist i BVN, men det understrekes at det kan forekomme avvik fra BVN.