



Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Oslo 26.8.2014

Ansvarsforhold knyttet til feil på vann- og avløpsledninger på Brenna

Vi viser til tidligere muntlig kontakt med Jack Ruud i Vann- og avløpsetaten (VAV) om den konkrete vannledningsfeilen som er den direkte bakgrunnen for denne henvendelsen. Saken har imidlertid prinsipielle sider som vi ønsker å avklare med VAV i et møte.

Bakgrunn

Brenna velforening organiserer 198 huseiere på Brenna i Søndre Nordstrand bydel. Husene har adresse til Brennaveien, Smalåkeren, Gamle Brennavei, Brennastubben, Brennagrenda, Langretta, Bratlistubben, Pasopveien, Pasopsvingen og Pasoplia.

Tomtene på Brenna ble i sin tid solgt av Oslo kommune til selvbyggere. Brenna velforening forvalter et omfattende fellesareal inkludert felles tekniske anlegg på vegne av de 198 huseierne. Det er obligatorisk medlemskap i Brenna velforening.

Da Brenna-tomtene ble solgt på slutten av 1980-tallet het det på side 6 i prospektet for området ("Eneboliger på Brenna ... Salgsprospekt", kopi av sidene 6 og 7 fra dette heftet er vedlagt) bl.a.:

"Brenna er et utviklingsprosjekt for tekniske anlegg. Alle ledninger for vann og avløp, fjernvarme, kabler for elektrisitet, tele og fjernsyn vil bli lagt i felles grøfter".

Videre på side 7:

"Det vil bli utarbeidet en egen driftsinstruks for ledningsanleggene".

Løsningene på Brenna ble valgt for å oppnå (se øverst på side 6):

"... rimelige anlegg og minimale inngrep i naturen".

Det bør fremgå av de vedlagte sidene at de tekniske anleggene på Brenna er omfattende og noe spesielle. Siden det er lagt ledninger som flere er avhengige av under husene, er det risiko for at ledningsbrudd (evt. tett avløp) under ett hus også går ut over andre.

Ansvarsforhold knyttet til felles tekniske anlegg på Brenna

Huseierne på Brenna har i utgangspunktet ikke noe forhold til hvordan ledningene i området er anlagt. De som har bodd i området siden husene ble bygget er klar over at det ligger grøfter under eller inntil husfundamentene og at ledningene er lagt i polyuretankanaler. Sett fra husbyggernes side leverte kommunen i sin tid en tomt med alle ledninger på plass. Den enkelte skaffet selv rørlegger og elektriker som sørget for anlegget inne i huset (opprinnelig el., fjernvarme, vann og avløp, telefon og TV). Det må antas at de færreste tenkte gjennom hva valgt tilnærming til legging av ledninger fram til tomte kunne føre til i framtiden.

Grensesnitt for fjernvarmen

Mht. fjernvarmen var det for mange år siden diskusjoner om hvilke anleggsdeler beboerne på Brenna har ansvar for og hva som er Hafslunds (tidligere Viken fjernvarme) ansvar.

Hafslund Fjernvarme har nå drifts- og vedlikeholdsansvaret for fjernvarmen. Grensesnittet er etter stussene på sekundærsiden av villaveksleren der anlegget i de enkelte hus er tilkoblet. Dvs. at Hafslund Fjernvarme står ansvarlig for all varmeproduksjon, distribusjon og utstyr til og med villavekslerens sekundærside, mens huseierne har ansvaret for varmedistribusjons-systemet og varmedistribusjonen i huset inkludert tilhørende utstyr og armatur.

Grensesnitt for elnettet

For elnettet gjelder det samme som for alle andre kunder av Hafslund Nett. Dvs. at grensesnittet er i sikringsskapet i huset. Alt ansvar for anlegget fram til sikringsskapet tilligger Hafslund Nett.

Grensesnitt for vann- og avløpsnettet

Når det gjelder vann og avløpsledninger har det ikke skjedd noen gjennomgang av ansvarsgrenser utover det som fremgår av det opprinnelige salgsprospektet og den praksis som er etablert opp gjennom årene.

Brenna velforening har imidlertid så langt opplevd forholdsvis få feil på vann- og avløpsnettet. Det har de siste to årene vært to feil på vannledningsnettet og én på avløpsnettet. Brenna velforening har selv sørget for at rørlegger har rettet feilene, men i alle tilfellene har feilretting måttet skje i tett samarbeid med VAV. Velforeningen har dekket rettekostnadene.

For å få samme klarhet i ansvarsforholdene som for fjernvarme og el også for vann- og avløpsnettet bør VAV og Brenna velforening gjennomgå eksisterende underlag og sørge for entydige avtaler om hvem som dekker hva i det videre.

Beskrivelse av konkret feil på vannledning vår/sommer 2014

Brenna velforening ble 31.3.2014 kontaktet av Jack Ruud i VAV om en feil i vannledningsnettet på Brenna. Han oppga at ca. 30 huseiere på Brenna hadde fått likelydende brev om saken ("Varsel om pålegg vedrørende reparasjon av privat stikkledning for vann – sannsynlig vannlekkasje på eiendommen", se vedlegg). Adressen på vedlagte brev viser at det samme brevet også er sendt til minst en huseier i Dalssvingen, dvs. at VAV på det tidspunktet sannsynligvis ikke hadde klarhet i hvor feilen var. Mottakere av brevet ble svært bekymret for hvilke økonomiske konsekvenser brevet ville få.

Styremedlem i Brenna velforening Arne Egil Sagen kontaktet Ruud om saken. Han fikk opplyst at lekkasjen berørte i alt 28 eiendommer tilknyttet Brenna velforening:

Brennastubben	nr. 2, 4, 8,10, 12, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 13, 15, 17 og 19
Brennagrenda	nr. 22, 24, 26, 28, 30, 43, 47, 49, 45, 51, og 53
Smalåkeren	nr. 4 og 6

Samme dag distribuerte velforeningen informasjon om saken til de 28 medlemmene i husene over (vedlegg). Velforeningen engasjerte rørlegger Håkon Mithassel i saken.

Vi har forstått at feilsøkingen ikke var ukomplisert. Feilsøkerne opplyste at det var et vanskelig oppdrag, bl.a. pga. at plastrør visstnok ikke gir noen gjenklang.

28. mai fikk vi en henvendelse fra Mithassel der vi ble bedt om å sende ut stengningsvarsel, denne gang til mange flere enn sist, også til abonnenter utenfor Brenna velforening. Gravearbeidet ble gjort ca 10. juni. Vi observerte imidlertid at det ble gravet opp igjen 2 ganger og altså asfaltert 2 ganger, uvisst av hvilken grunn.

Etter hvert ble det konkludert med at det var sprekk i en ventil i krysset Brennaveien/Brennastubben. Feilen er nå rettet og veien er asfaltert.

Prinsipielle sider ved ansvarsforholdene for vann- og avløpsnett på Brenna

Brenna velforening har mottatt en regning på i sum kr 206.134,- for å finne feilen over og deretter rette denne. Vi synes det er merkelig at vi som velforening skal få en så stor regning, og vi ønsker å diskutere med VAV hvordan kostnadene knyttet til feilsøking og feilretting i dette konkrete tilfellet skal fordeles mellom Brenna velforening og VAV.

Vi mener videre at saken reiser flere prinsipielle spørsmål knyttet til risiko og ansvar for beboerne på Brenna sett i forhold til andre beboere i Oslo kommune:

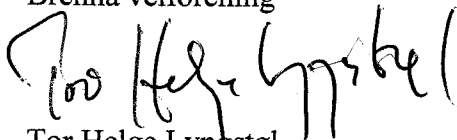
1. Hvilket ansvar for vann- og avløpsnett har vi på Brenna sammenlignet med andre VAV-kunder?
2. Er det rimelig av Oslo kommune å overføre et så omfattende ansvar til selvbyggere som det vanskelig kan forventes forstås rekkevidden av dette over tid? Kommunen står i denne saken ikke overfor en profesjonell motpart.
3. Om vi har større ansvar, hvilke utslag gjør det på prisen vi betaler? Betaler våre medlemmer like mye som andre, men har større ansvar?

Kort sagt ønsker styret i Brenna velforening å komme i inngrep med VAV for å gå gjennom ansvarsforholdene for vann- og avløpsledningene på Brenna. Anleggene begynner å trekke på årene, og det må forventes flere feil i årene som kommer. Vi anser at det i en avklaringsprosess mellom Brenna velforening og VAV må tas rimelighetshensyn slik at velforeningen ikke blir sittende igjen med risiko utover hva som er vanlig i eneboligstrøk.

Vi skulle tro at det beste vil være å ta et møte om saken. Vi ber om å bli kontaktet for å avtale et slikt møte.

Avslutningsvis vil vi nevne at det i salgsprospektet på side 7 står at "det vil bli utarbeidet en egen driftsinstruks for ledningsanleggene". Det sittende styret kjenner ikke til noen slik instruks, og vi ber VAV om å få en kopi for å sette oss bedre inne i saken i forkant av et møte.

Med vennlig hilsen
Brenna velforening



Tor Helge Lyngstøl
Formann

mobiltlf.: 95908179

epost: leder@brennavel.no

VEDLEGG: Utdrag av salgskonsept for eneboliger på Brenna (kopi av side 6 og 7)
Kopi av brev til huseiere på Brenna ("Varsel om pålegg vedrørende reparasjon av privat stikkledning for vann...")
Informasjon fra velforeningen til beboere på Brenna om vannlekkasje

Tekniske anlegg

Brenna er et utviklingsprosjekt for tekniske anlegg: Alle ledninger for vann og avløp, fjernvarme, kabler for elektrisitet, tele- og fjernsyn vil bli lagt i felles grøfter. Det gir rimelige anlegg og minimale inngrep i naturen.

Grøftene ligger under eller inntil husfundamentene og er fra 0,7 til 1 meter dype. Vannledningene er frostisolert. Over isolasjonskassen ligger et lag med 0,3 – 0,4 meter finpukk (singel).

Varmesentralen på Klemetsrud skal levere fjernvarme til boligene på Brenna. Fjernvarmen koster 10% mindre pr. KWh enn eloppvarming fra Oslo Lysverker.

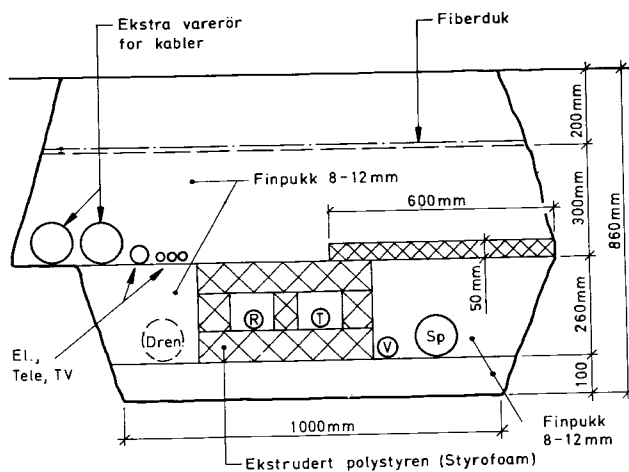
På Brenna er alle tekniske anlegg, inkludert fjernvarme, samordnet i fellesgrøfter. Dette er en utradisjonell løsning som gir store rasjonaliseringsgevinster. Da det er tatt i bruk ny teknologi for fremføring av fjernvarme, har Oslo Lysverker som en ekstra sikkerhet dimensjonert elnettet for full elektrisk oppvarming. Ledninger og kabler er ført frem til hver byggegrupp. Fjernvarmerørene avsluttes ved varmeveksler.

Hovedentreprenøren for de kommunaltekniske arbeidene sprenger ut byggegrøpene, inkludert i tomteprisen. Tomtekjøperen kan selv bygge fundamentet og grunnmuren som egeninnsats. Utgravd masse blir fylt tilbake til den ferdige grunnmuren, inkludert i tomteprisen, hvis tomtekjøperen holder sin del av den avtalte fremdriftsplanen.

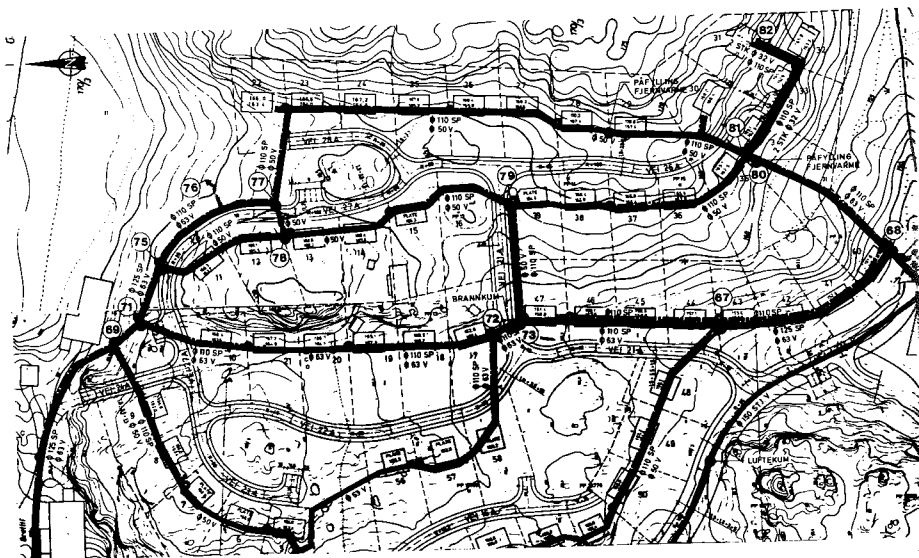
For å holde jevn fremdrift, vil tomtene på felt D og E bli rensket i løpet av høsten 1986.

Valg og plassering av hus

En del av tomtene på Brenna er ulendte og bratte og krever spesialtilpasning av hus. Dette oppnår en best ved å engasjere en arkitekt. Arkitekttjenester kan



Typisk snitt gjennom grøft



Utsnitt av grøfteplan

formidles gjennom Oslo Arkitektforening, Josefines gate 34, Oslo 2.

Utformingen av de enkelte husene skjer i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Hver enkelt tomtekjøper må selv sørge for byggeomelding av huset innenfor en nærmere angitt frist.

Høyden på fundamentet er gitt, i og med ledninger og kabler som ligger under eller langs husfundamentet.

Vi har laget et ark med informasjon for hver enkelt tomt til hjelp for tomtekjøperne ved planleggingen av huset. Disse tomtearkene er samlet bak i dette prospektet. Noen forutsetninger som ikke kan fravikes, finnes på tom-

tearkene. Planleggerne har her også anbefalt hvordan de enkelte tomtene best bør disponeres.

Tomtearket danner grunnlag for Bygningkontrollens vurdering av de enkelte byggemeldingene. På disse arkene er også vist terreng som entreprenøren ikke skal ødelegge under utbyggingen.

Veiledning

Tomtekjøperne får felles og individuell veiledning i tillegg til informasjonen på tomtearkene.

Felles veiledning blir gitt på informasjonsmøter for alle interesserte og for grupper av tomtekjøpere. Det blir dessuten holdt befaring i delområder.

Individuell veiledning blir gitt til den enkelte husholdningen, ut fra opplysningene på tomtearket. Veiledningen blir gitt innenfor bestemte grenser, den er inkludert i tomteprisen og foregår etter timeavtale.

Utbyggingstakt

Brenna-området blir utbygd nordfra og sørover. De første områdene vil stå byggeklaare sommeren 1986, de siste tomte blir byggeklaare høsten 1987. Tomtene utlyses i fire omganger: Felt C i nordvest med 15 tomter er allerede solgt. *Felt A og B med i alt 57 tomter er med i denne utlysningen.* Felt D og E blir utlyst høsten 1986. Felt F blir utbygd og solgt av OBOS og blir utlyst i 1987.

Velforening med ansvar for drift

Beboerne skal selv stå for drift og vedlikehold av de tekniske anleggene og veiene. I kjøpekontrakten må tomtekjøperne forplikte seg til å delta i en velforening som skal organisere driften av hele Brenna. Det vil bli utarbeidet en egen driftsinstruks for ledningsanleggene. Velforeningen vil også få ansvaret for å disponere og vedlikeholde fellesarealene i området.

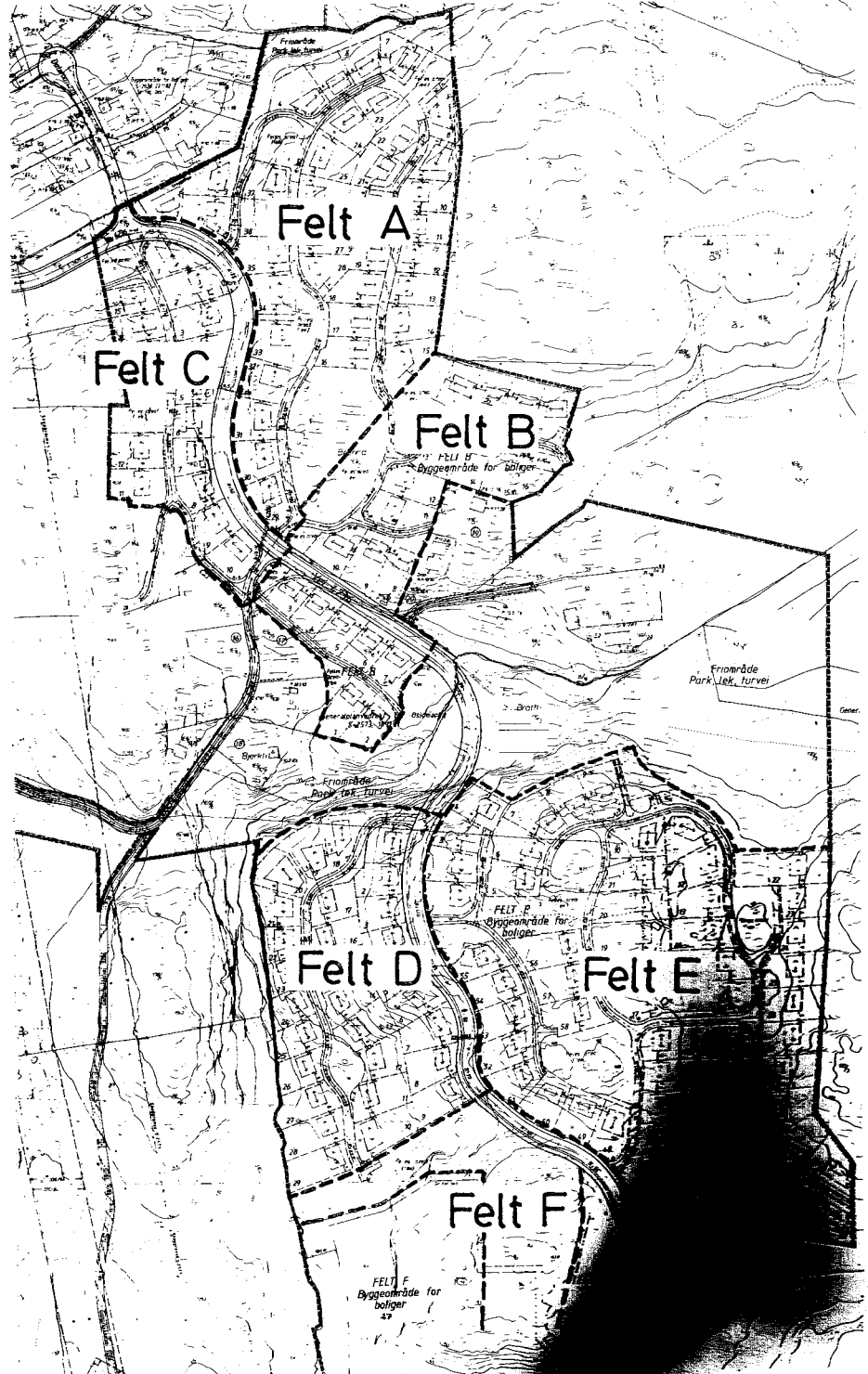
Aktuelle utlysningsfelt nå: Felt D og E

De 87 tomteene som utlyses nå, ligger på søndre del av Brennaområdet. Felt D ligger nedenfor (vest for) samleveien og består av 29 tomter. Ovenfor (øst for) samleveien ligger Felt E med 58 tomter.

Delområder



Tomtekjøperne på befaring på felt C





Oslo kommune Vann- og avløpsetaten

Johnny Jørgensen
Ann Heidi Jakobsen
Dalssvingen 19A
1285 OSLO

Dato: 19.03.2014

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Arkivkode:
	14/02265-1	Helge Tangen, 23437989	555.5

GNR 169 BNR 513 - DALSSVINGEN 19 A - VARSEL OM PÅLEGG VEDRØRENDE REPARASJON AV PRIVAT STIKKLEDNING FOR VANN – SANNSYNLIG VANNLEKKASJE PÅ EIENDOMMEN

Det er oppdaget lekkasje på eiendommens stikkledning for vann og / eller den private fellesledningen eiendommen er tilknyttet.

Det varsles om at Vann- og avløpsetaten med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-3 annet ledd jf. første ledd vurderer å pålegge eier(e) å reparere eiendommens stikkledning for vann.

Vann- og avløpsetaten (VAV) har 18.03.2014 foretatt lekkasjesøking på det kommunale ledningsnett i Dalssvingen. Etatens lekkasjesøkere har i den forbindelse funnet klare holdepunkter for at det er lekkasje på Deres stikkledning for vann og – eller den private fellesledningen Deres eiendom er tilknyttet.

Bakgrunn

Kartlegging og utbedring av vannlekkasjer er av stor betydning for VAVs arbeid med å sikre vannforsyningen i Oslo kommune. Lekkasjer på stikkledninger for vann innebærer en risiko for forurensning av drikkevannet. Videre utgjør lekkasjene et unødvendig ressurstap og forårsaker økte belastninger på ledningsnett. Lekkasjer på private stikkledninger for vann kan også føre til skader på eiers egen og/eller tredjemanns eiendom eller person. Når en vannlekkasje først har oppstått, vil den kunne utvikle seg til totalt ledningsbrudd med påfølgende store skader

VAV foretar rutinemessig lekkasjesøking på det offentlige vannledningsnett, samt lekkasjesøking på bakgrunn av meldinger fra publikum. I forbindelse med undersøkelsene av kommunens vannledninger, hender det at etaten får indikasjoner på at det er lekkasje på private vanninstallasjoner; stikkledningen inkl. tilknytningpunktet på kommunens ledning og innvendige sanitærinstallasjoner. En stikkledning kan betjene en eller flere eiendommer (abonnenter). I sistnevnte tilfelle kalles ledningen felles stikkledning eller fellesledning.



Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 43 70 80
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01462
Org.nr.: 971 185 589 MVA

Gjeldende regler

VAV er i medhold av bystyrets vedtak av 09.06.2010, sak 232, byrådets vedtak av 29.06.2010, byrådssak 1066/10 og byrådets vedtak av 12.08.2010 delegert myndighet etter lov 27. juni 2008 nr 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) med tilhørende forskrifter når det gjelder å føre tilsyn og fatte vedtak vedrørende eksisterende forhold i tilknytning til inn- og utvendige vann- og avløpsanlegg.

Plan- og bygningsloven § 31-3 første og annet ledd lyder som følger:

”Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting.”

Ledningseier er også i henhold til Abonnementsbetingelser ved tilknytning til kommunens vann- og avløpsledninger (sanitærreglementet for Oslo pkt. 1.2) ansvarlig for at eiendommens sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

Forhåndsvarsel

I henhold til forvaltningsloven § 16 varsles det om at Vann- og avløpsetaten, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-3 annet ledd jf. første ledd, vurderer å pålegge eier(e) å reparere eiendommens stikkledning for vann dersom ledningen ikke er reparert **innen 25.04.2014**.

Når vannledningen er reparert, må det vedlagte tilbakemeldingsskjemaet for utført arbeid fylles ut av Dem eller eventuelle sameiere og returneres til VAV. Dersom VAV ikke har mottatt tilbakemeldingsskjemaet innen ovennevnte frist, vil vi sende pålegget og samtidig forhåndsvarsele om bruk av tvangsmulkt.

Det gjøres oppmerksom på at De innen samme frist har rett til å uttale Dem før vedtak fattes.

Dokumentinnsyn

Som part i saken har De adgang til å se sakens dokumenter, likevel med de begrensninger som følger av forvaltningsloven §§ 18 og 19. Unntaksbestemmelsene omfatter i hovedsak dokumenter av intern eller særlig sensitiv art.

Avsluttende bemerkninger

Reparasjon av vannledningsbrudd er normalt ikke søknadspliktig tiltak. Om De er i tvil kan Plan- og bygningsetaten kontaktes for avklaring. Tiltakshaver (eier) har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med materielle regler, for eksempel plan- og bygningsloven, teknisk forskrift, Abonnementsbetingelser ved tilknytning til kommunens vann- og avløpsledninger (Sanitærreglementet for Oslo), graveinstruks. Dersom an boringen må skiftes ut, skal den fagkyndige som bistår Dem i utførelsen reparasjonsarbeidene, sende inn eget skjema til VAV for bestilling av arbeider.

Et rørleggerforetak vil etter avtale kunne bistå Dem i forbindelse med lekkasjesøking for å bekrefte eller avkrefte at lekkasjen er på Deres stikkledning med tilhørende an boring. Dette

omfatter også den nærmere lokalisering og påvisning av hvor anboringspunktet for stikkledningen befinner seg. Av kostnadmessige hensyn anbefales slike forundersøkelser, før oppgraving finner sted.

Dersom betryggende undersøkelser avdekker at lekkasjen ikke befinner seg på stikkledningen som antatt, kan de påløpte kostnader De har hatt i forbindelse med nødvendig lekkasjesøking, engasjement av rørlegger og eventuelt graving kreves refundert, jf. Sanitærreglementet pkt. 3.2.

VAV vil også opplyse om at ledningseier er **erstatningsansvarlig** på objektivt grunnlag for skader som har oppstått som følge av lekkasjer eller brudd på vannledninger, jf. vannressursloven § 47 annet ledd bokstav d.

Det opplyses for ordens skyld at enkelte hus-/villaforsikringer dekker reparasjonskostnadene, eller deler av kostnadene, ved skade eller feil på sanitæranlegg.

Dersom De har spørsmål i forbindelse med overnevnte, vil VAVs medarbeidere bistå Dem så langt som mulig. Eventuelle spørsmål kan i så fall rettes til:

Jack Ruud tlf. 23 43 79 85 mobil: 950 23 110

eller til:

Helge Tangen tlf. 23 43 79 89 mobil: 416 58 465

Etaten ber til slutt om at **vedlagte tilbakemeldingsskjema blir sendt inn av Dem eller eventuelle sameiere**, når tiltaket er gjennomført. Skjemaet kan sendes per:

- E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no

- Brev: Vann- og avløpsetaten, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO

Med hilsen

Helge Tangen
avd.ing.

Jack Ruud
avd.ing.

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift

Tilbakemeldingsskjema

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
v/ Helge Tangen / Jack Ruud
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo

Saksnr.: 14/02265

**TILBAKEMELDING OM UTFØRT ARBEID I FORBINDELSE MED VARSEL /
PÅLEGG GITT AV OSLO KOMMUNE VANN- OG AVLØPSETATEN**

Skjemaet sendes inn når ovennevnte arbeid er utført. Eier orienteres om at pålegg som ikke oppfylles vil forfølges av etaten og regnes som en heftelse på gjeldende eiendom. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten plikter å oppgi slike opplysninger ved forespørsel. Opplysninger om heftelser er spesielt interessant ved eiendomsoverdragelse. Varsel og pålegg som ikke er etterkommet kan bety en betydelig kostnad for ny eier. Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten plikter på sin side å ajourføre sine arkiver slik at det framgår av tilbakemeldingen at pålegget er etterkommet.

Saken gjelder: VANNLEKKASJE – PRIVAT STIKKLEDNING		Ved varsel av: 20.03.14
Eiend. GNR. 169 BNR. 0513	Vår ref.: 2014/ 02265-1	Ved pålegg av:
Eier/Bestyrer: Ann Heidi Jakobsen og Johnny Jørgensen	Eier/Fester:	
Eiendommens Adr: Dalssvingen 19A	Vav m.nr.	
Fellesledning til:		

(Fylles ut av eier). Kort beskrivelse av utført arbeid.

Sted:	Dato:	Underskrift:
--------------	--------------	---------------------



VANNLEKKASJE PÅ BRENNÅ

Brenna, 31. mars 2014

Vi har fått informasjon om en vannlekkasje på Brenna som berører i alt 28 eiendommer i Brennastubben, Brennagrenda og Smalåkeren.

Så lenge ingen har problemer med vannforsyningen er ikke dette en akutt problemstilling, men vi vil selvsagt sørge for å få stoppet vannlekkasjen så fort som mulig. Sannsynligvis ligger lekkasjen i en kum og vil i så fall ikke være synlig.

Brenna vel har engasjert rørlegger og regner med at problemet er løst i løpet av denne uken.

Alle berørte eiendommer har i dag fått en kopi av dette skrivet. Dersom det er behov for å gi eller få mer informasjon kan du ta kontakt med Arne Egil Sagen på tlf 957 34 344 eller e-post arne.egil.sagen@online.no