

Veiledning ved rehabilitering av våtrom i Kirkeveien 102

Denne veilederen er en oppdatering av tidligere veileder som var utarbeidet av Ingenia.

Sameiet Kirkeveien 102 har et økende behov for rehabilitering av våtrom. Ansvaret for rehabilitering er pålagt eier av hver seksjon. Arbeidene vil berøre installasjoner over og under seksjonen, og medføre inngrep i felles røranlegg for vann, avløp og varme.

Det er avgjørende for sameiet at kvaliteten på arbeidet er slik at:

- Myndighets krav overholdes
- Funksjonen av felles installasjoner opprettholdes
- Utskifting av felles installasjoner utføres enhetlig og slik at anlegget får en forutsigbar levetid

Denne veiledningen er laget for å sikre at rehabilitering av våtrom gjøres i samsvar med sameiets felles interesser og på en slik måte at konflikter og mulige erstatningskrav unngås.

Det er derfor et krav at veiledningen følges ved rehabilitering av våtrom.

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Vann- og avløpsanlegg er omfattet av et betydelig regelverk som det er viktig å ha kjennskap til og følge. Plan- og bygningsloven, med teknisk forskrift (TEK17), gir rammebetingelsene for planlegging og utforming av sanitærinstallasjoner og vann og avløpsanlegg. Det gjøres oppmerksom på at lover og forskrifter kan endre seg over tid.

Følgende lovverk/ forskrifter gjelder:

1. Plan- og bygningsloven
2. Teknisk forskrift med veileder(TEK 17)
3. Byggesaksforskriften (SAK10)
4. Våtromsnormen (BVN)
5. «Sanitærreglement i Oslo»
6. Vedtektene for sameiet
7. Veiledning ved rehabilitering av våtrom i Kirkeveien 102

Gjennomføring av rehabiliteringen

1. Styret skal varsles av seksjonseier minimum 1 uke før arbeidet igangsettes.
2. Berørte naboer skal varsles minimum 1 uke før oppstart.
3. Støyende arbeidet skal utføres i tidsrommet kl. 0700 til og 1700 på hverdager (man-fredag).

TEKNISKE BESTEMMELSER

Alle leiligheter deler vertikale rørstammer for vann og avløp samt varmerør med naboer over og under seg.

Det er en forutsetning at entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i bygningen er utført før arbeidet påbegynnes.

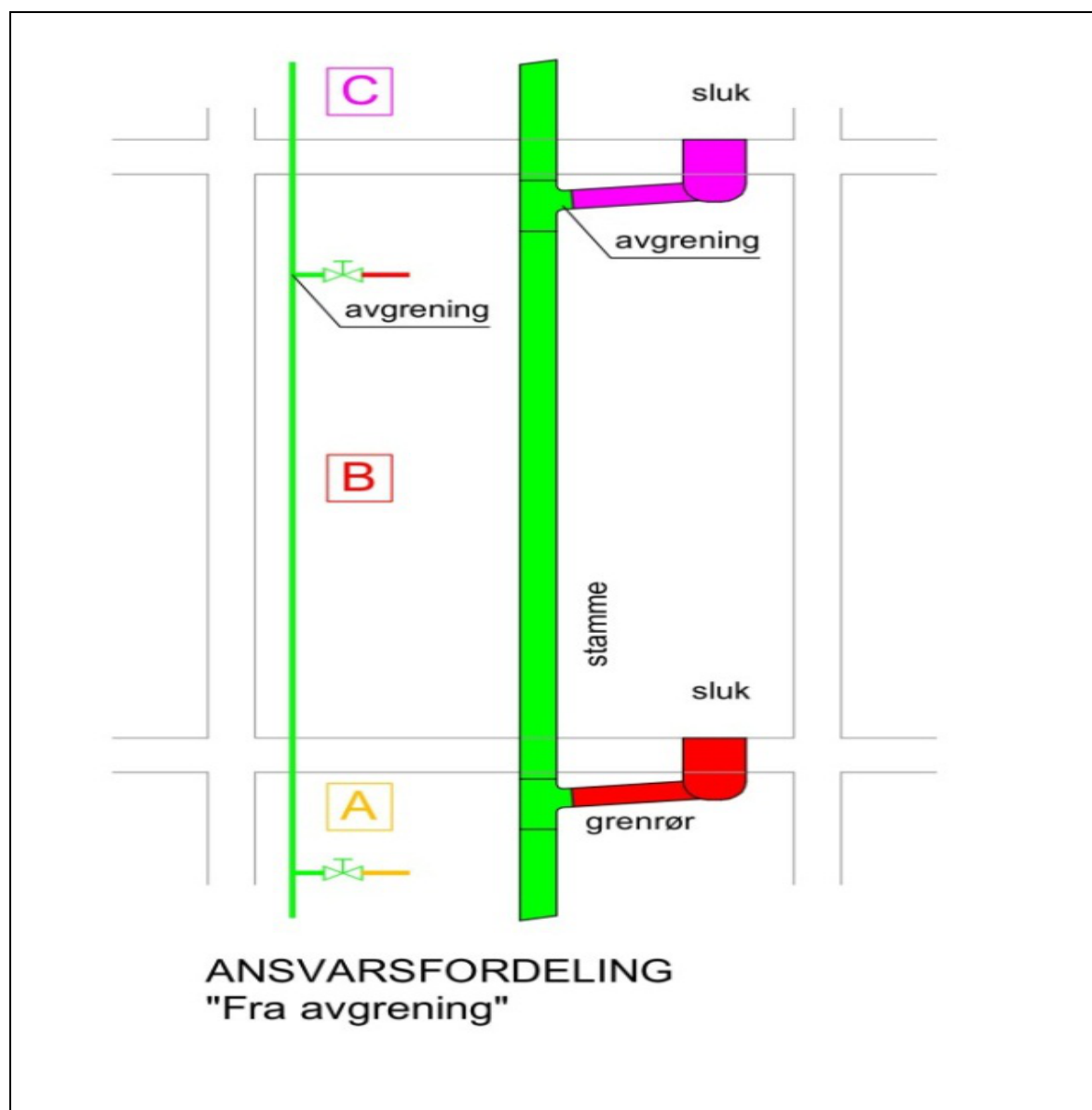
Ved rehabilitering av våtrom skal rørstammer for avløp skiftes ut fra avgrening på rørstamme i egen leilighet til og med underkant avgrening i underliggende leilighet når disse er av eldre type.

Figuren nedenfor viser ansvarsfordelingen mellom sameiet og den enkelte eier.

De grønne rørene/ventilene er sameiets ansvar.

Det røde rørene er ansvaret til leilighet B mens det lilla har leilighet C ansvaret for.

Den gule ledningen har leilighet C ansvaret for.



VANNLEDNING I BYGNINGEN

Vannskadesikre installasjoner betegner vann og avløpsledninger som installeres med spesiell vekt på å hindre at det oppstår vannskader.

Vannskadesikre leggemetoder kan være:

- Rør i rørsystem. Dette systemet med skap/fordeling er det mest vanlige rørinstallasjon.
- Åpent rørsystem i rom med sluk og vanntett gulv.

For å redusere risikoen for vannskade skal ledninger gjennom etasjeskiller av betong legges i varerør. I fuktige rom som baderom skal varerør alltid brukes og føres opp minst 30 mm over ferdig gulv. Siden ledningene føres gjennom en branncelle (mellom to leiligheter), må gjennomføringen tettes med godkjent materiale.

- Sameiets varmtvannsledninger skal isoleres med 20 mm mineralull med alu. Folie (bekostes av sameiet).
- Sameiets kaldtvannsledninger isoleres med 13 mm neoprencellegummi (bekostes av sameiet).
- Hver leilighet skal ha egne stengeventiler for kaldt og varmtvann.
- Alle stengeventiler må anbringes lett tilgjengelig og ikke bygges inn.

AVLØP

Ved rehabilitering av våtrom skal rørstammer for vann og avløp skiftes ut fra avgrening på rørstamme i egen leilighet til og med underkant avgrening i underliggende leilighet når disse er av eldre type.

Rørstammene skal klamres til vegg mellom etasjeskillere.

Stakeluker og vannlåser skal være tilgjengelige og merkes hvis de er innebygget. Stakeluker er montert i kjeller, 4.etasje og 8.etasje

Spillvannet skal være slik at det ikke kan oppstå suge- eller trykksvingninger som kan bryte vannlukket i vannlåser.

MATERIALKRAV TIL RØR SOM SAMEIET BEKOSTER

Avløp	MA-rør (støpejernsrør) på fallstammene gjennom etasjene.
Vannledninger	Kobberrør på røropplegget gjennom etasjene.

PRODUKTER SOM SAMEIET BEKOSTER

Hylser	Gjennomføringer gjennom dekke med godkjent brannklasse.
Isolasjon	På kaldt og varmtvannsledninger gjennom etasjene.
Rørstammer	Vann og avløpsledningene hvis disse er av eldre type.
Stengeventil	På varmtvann og kaldtvann på hovedledningene til leilighetene.

Hvis sameiet skal bekoste isolasjon eller rørdeler så skal dette avtales skriftlig på forhånd med styret.

VEILEDNING VENTILASJON

Ventilasjonssystemet er basert på naturlig avtrekk, og tilluft er forutsatt å komme inn gjennom ventil i yttervegg på kjøkkenet samt ventiler over vinduene. Avtrekksluften blir transportert vekk via avtrekksventiler på kjøkken og bad. Begge disse avtrekksventilene går inn til vertikale kanaler som er ført over tak. Det skal være en spalte mellom dørbled og terskel inn til badet slik at avtrekksluften kan evakueres via ventilen på badet.

Anlegget er svært enkelt, men fungerer etter hensikten dersom ytterveggsristen på kjøkken ikke dekkes til.

Det må ikke monteres vifter av noe slag på ventilasjonsanlegget fordi dette vil gi luktproblemer hos deg selv eller naboen. Det må heller ikke monteres vifter i yttervegg som fører luft fra kjøkkenet ut i det fri på grunn av luktproblemer.

VEILEDNING VED REHABILITERING AV KJØKKEN.

Når kjøkken blir rehabilitert så vil man gjerne bygge inn de rørene som går mellom leilighetene som er sameiets ansvarsområdet. De enkelte bør tenke igjennom hvordan det gjøres. Ved lekkasjer o.l. vil sameiet betale for represjon/skifte av rør, men normalt ikke for innbyggingen. Det må den enkelte bekoste selv. Hvis det blir en forsikringssak så er det forsikringsselskapet som avgjør dette.

Når røropplegget på kjøkkenet skal fornyes så bør man vurderes om sameiets rør også bør byttes. Bytte av soilrør vil bli dekket av sameiet, mens sameier må selv normalt bekoste innbygging mm. Dette må avtales skriftlig med styret i god tid på forhånd.

Som beskrevet under ventilasjon så må ikke kjøkkenvifter kobles på lufteventiler eller luften føres ut av yttervegg på grunn av luktproblemer.