

Sameiet St. Halvards gate 25 D-F

Informasjon vedr. rørutskifting

OBOS Prosjekt AS – Raymond Nielsen

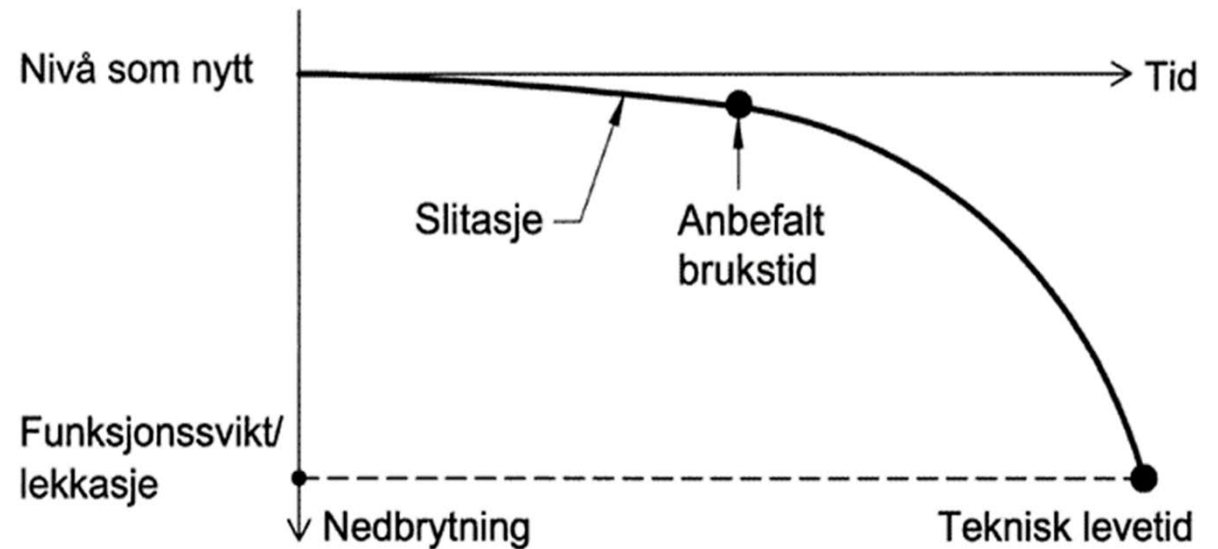
Agenda

- Dagens tilstand og eksisterende løsninger
- Eiers/felleskapets vedlikeholdsplikt
- Utskiftning av vann og avløpsrør inkl. sluk - våtrom
- Spørsmål

Aldring av vann og avløpsrør

Anbefalt brukstid –
tiden vi med en viss sikkerhet
kan forvente at anlegget
fungerer som tiltenkt uten
funksjonssvikt

Teknisk levetid –
tiden frem til røret / rørdelen
ikke lengre oppfyller tiltenkt
funksjon, dvs. frem til
funksjonssvikt



Aldring av vann og avløpsrør

SINTEF Byggforsk har oppgitt ulike bruks- og levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (blad 700.330)

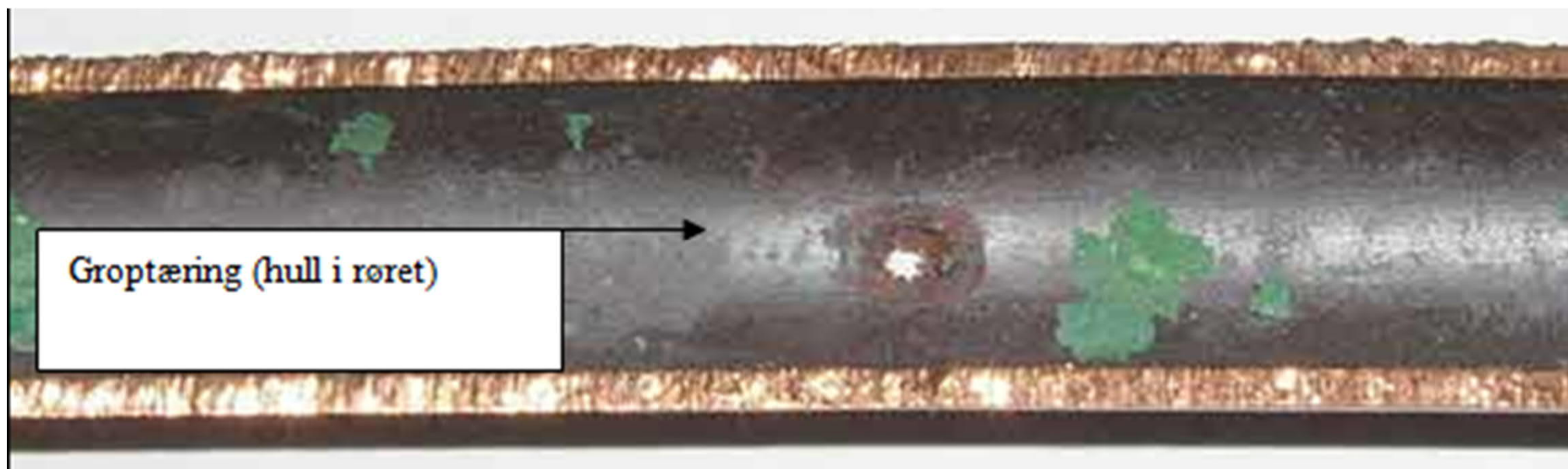
Anbefalt brukstid –

- Halvharde kobberrør – 40 år på kaldtvann, noe mindre på varmtvann. 30 år på loddeskjøter.
- Avløpsrør av støpejern – 50 år – 40 år fra kjøkken
- Støpejernssluk – 50 år

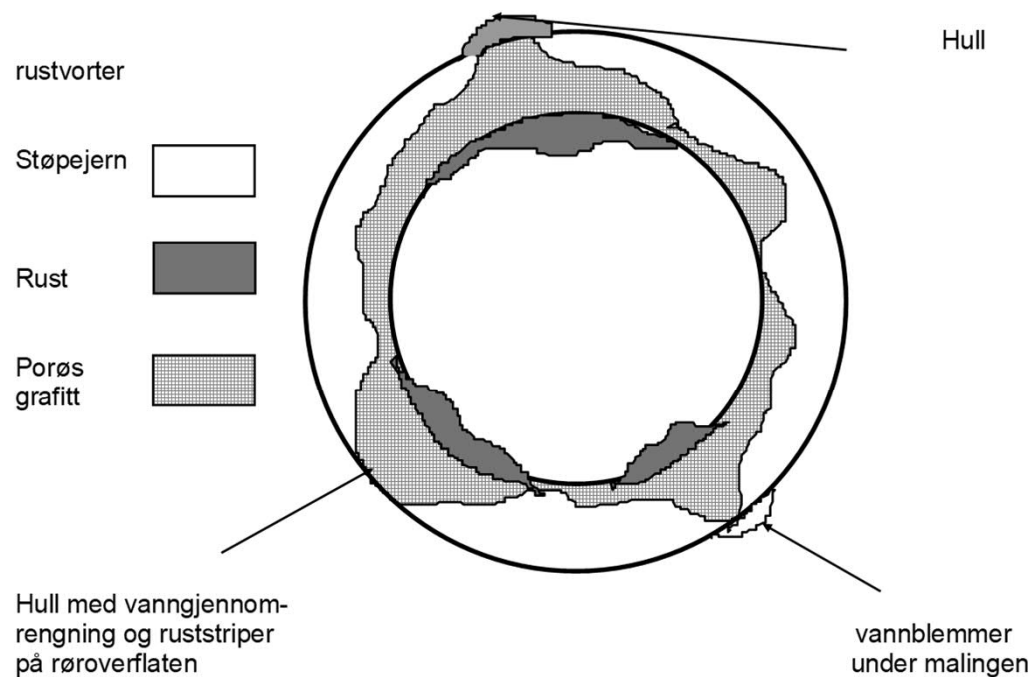
Aldring – hva skjer?

Vannrør kobber

- Korroderer fra innsiden



Aldring – hva skjer?

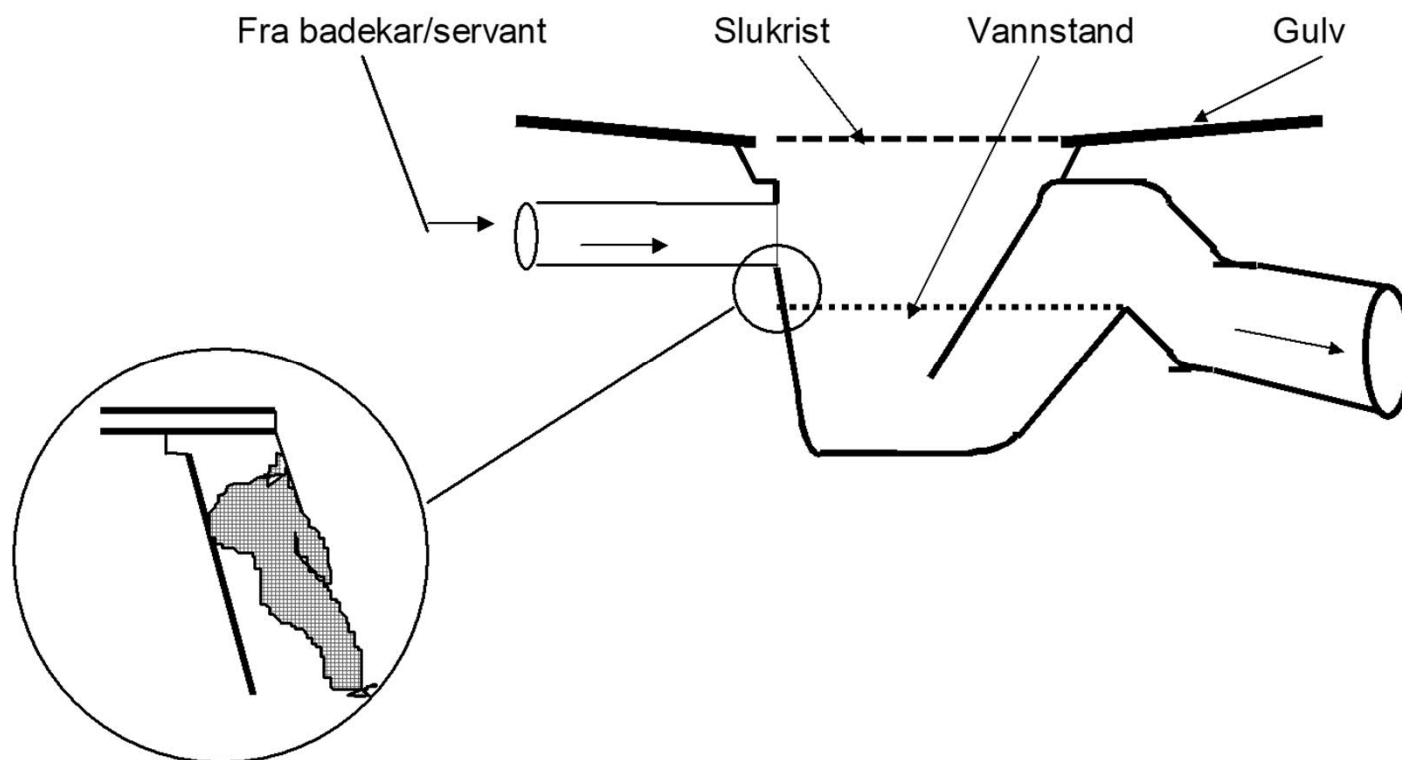




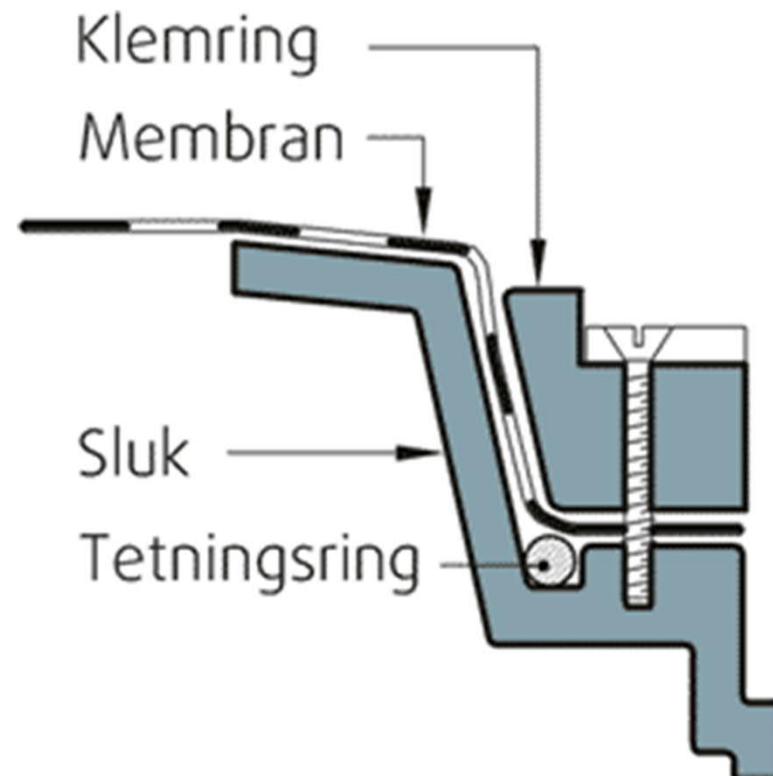
Aldring – hva skjer?

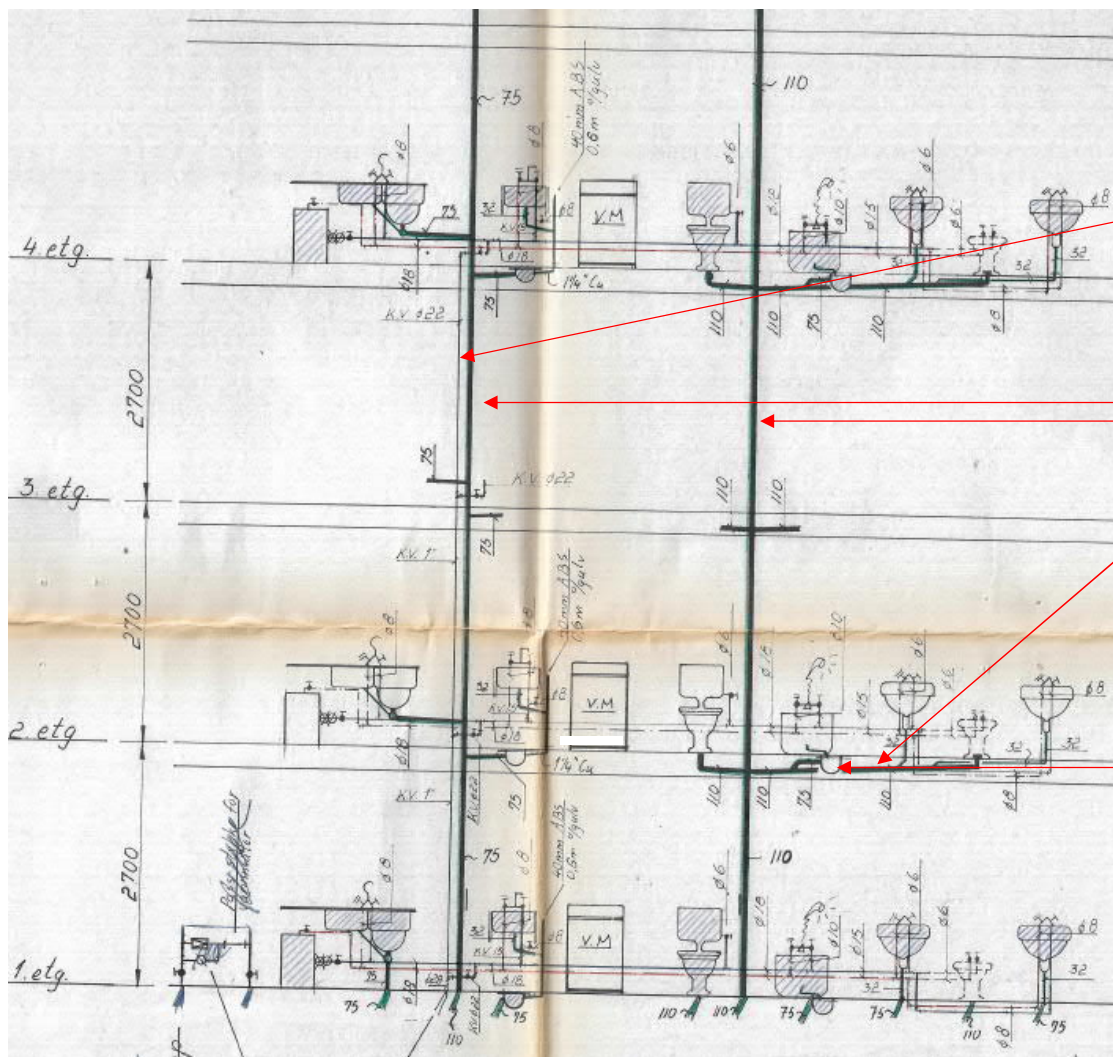
Sluk av støpejern

- Korrosjon
- Mangler klemring



Klemring – membran





Vannrør

Avløp 110 og 75mm støpejern

Sluk

Hva skal gjøres

- Vannrør skiftes fra kjeller til utstyr i leilighet
- Avløpsrør skiftets fra kjeller frem til og med sluk. Legges utenfor støpte konstruksjoner.
 - tilkobles eksisterende sanitærlufting
- Våtrom (bad) rehabiliteres med membran, varmekabel, nytt toalett og nye overflater.
 - Sanitærutstyr og belysning de- og monteres.

Muligheter

- Etablering av sirkulasjonsledning.
 - Sirkulasjon for kortere ventetid på varmtvann.
- Inkludering av sanitærutstyr i grunnpakke
 - Servantinnredning med speilskap. Bredde 60.
 - Dusjvegger (evt. badekar).
 - Belysning med downlights.
 - Blandebatterier bad.
 - (Eventuelt kjøkkenbatteri)

Utskifting av vann og avløpsrør inkl. sluk – våtrom

Fordeler

- Det tiltak som best ivaretar behovet.
- Nye rør – ingen «skjulte» lekkasjer.
- Tett overgang til sluk ved klemring.
- Vannskadesikkerhet – rørplassering.
- Mulighet for å oppgradere overflater i våtrom i fremtiden.

Utskifting av vann og avløpsrør inkl. sluk – våtrom

Ulemper

- Bygningsmessige inngrep
- Byggestøv
- Støyende arbeider

Hvorfor fellestiltak?

- Fellesskapets ansvar å vedlikeholde.
- Økt antall skader gir økte forsikringspremier.
– til slutt ingen forsikringsdekning for lekkasjer.
- Økonomisk besparelse – felles prosjekt.
- Investeringen tilfører tekniske kvaliteter – øker verdi.

Vedlikeholdsplikt

- Sameiets vedlikeholdsplikt:
 - Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner i forsvarlig stand.
 - Gjelder også utskifting sluk. (innstøpt i dekke)
- Eiers vedlikeholdsplikt:
 - Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere.
 - Innebærer at bruken av våtrommet ikke skal føre til skade på øvrige leiligheter.

Teknisk lovgivning

- Plan og bygningsloven

Søknadspliktige tiltak – TEK 17

Krav om uavhengig kontroll fuktsikring

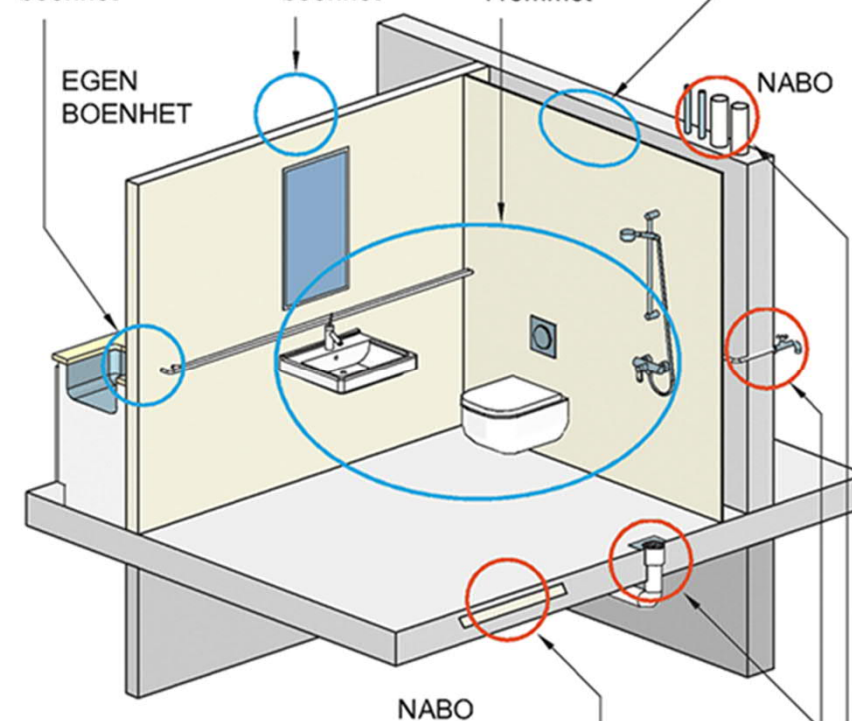
Arbeider unntatt fra søknadsplikt:

Gjennomføringer i vegg og etasjeskiller mot andre rom i egen boenhet

Rive eller bygge ikke-bærende vegg i egen boenhet

Arbeider på installasjoner, rør, overflater og membraner i rommet

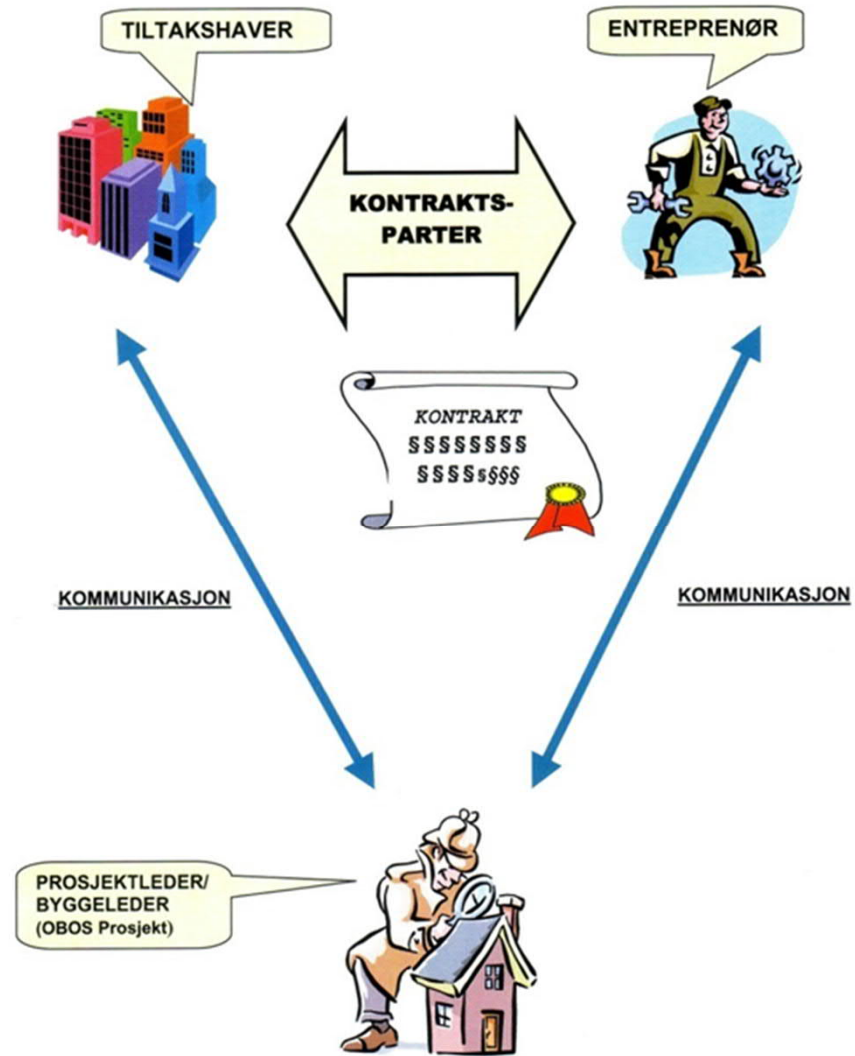
Arbeider inne i installasjonsvegger i egen boenhet



Søknadspliktige arbeider:

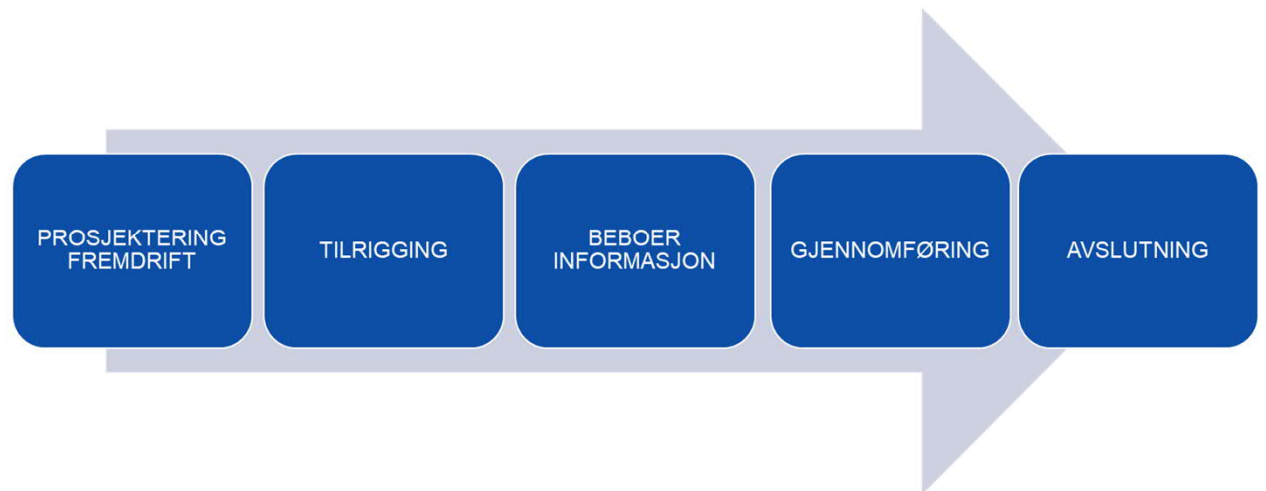
- Arbeider på brannskillende konstruksjoner
- Gjennomføringer i etasjeskiller eller vegg mot nabo (vann, sluk, avløp, ventilasjon, elkabler osv.)
- Tilkoblinger til rør/rørstammer i vegg mot nabo eller i en sjakt som er egen branncelle

Kontraktsparter – NS 8407:2011



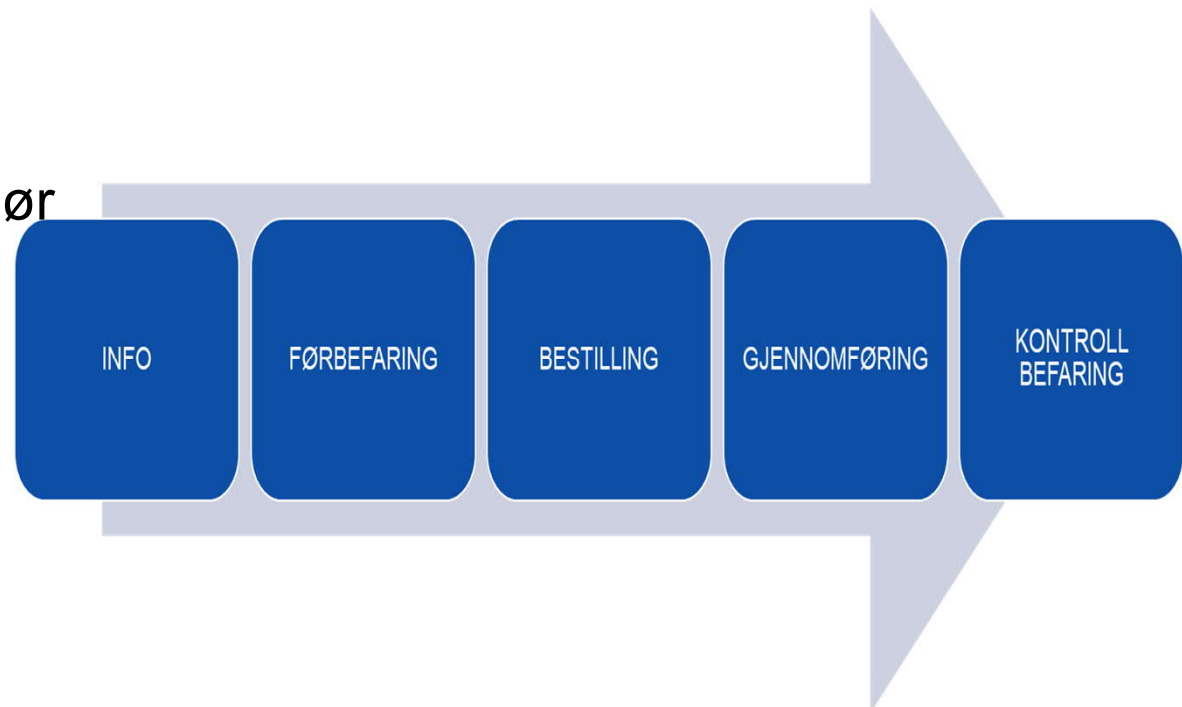
En vanlig prosjektgjennomføring

- Prosessen for entreprenør
 - Prosjektering av arbeidet – fremdriftsplanlegging
 - Etablering av riggområde
 - Kontakt med beboerne
 - Gjennomføring av prosjektet
 - Ferdigstillelse avslutning



En vanlig prosjektgjennomføring

- Prosessen for beboerne
 - Fellesmøte – presentasjon av entreprenør, fremdrift, rutiner
 - Førbefaring i hver leilighet
 - Individuelle møter med entreprenør
 - Gjennomføringen av prosjektet
 - Kontrollbefaring



Informasjonsmøte

- Entreprenør og OBOS Prosjekt går igjennom relevant info
- Beboermappe deles ut
- Viktig dato skjema – rutiner, fremdrift presenteres

Møte avholdes ca. 3-4 uker før de første befaringer i leilighetene



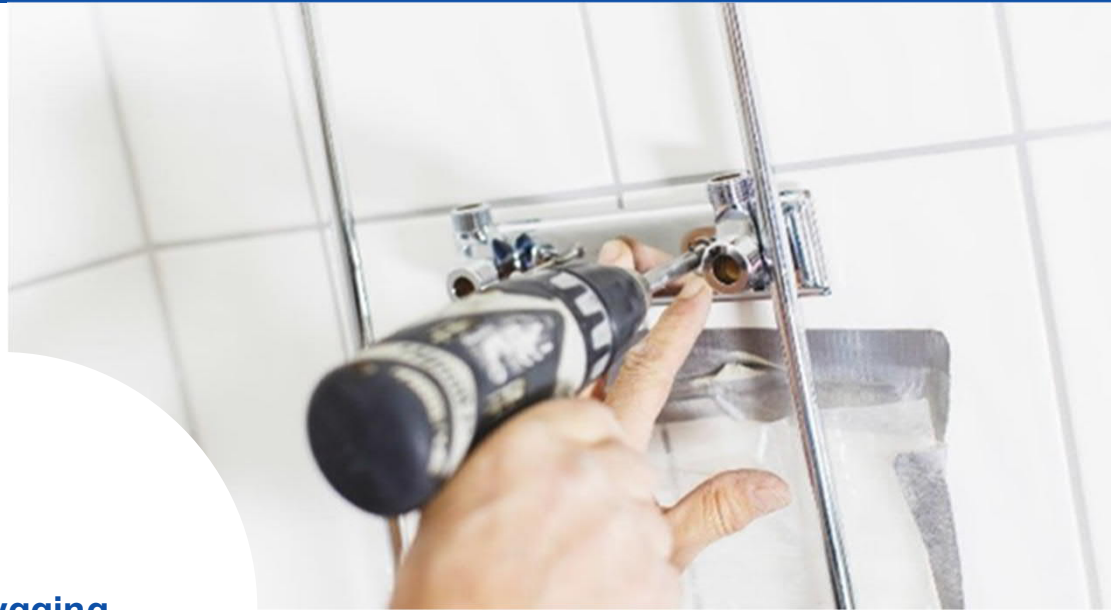
**Førbefaring/
visning/
provisorier m.m**





Start riving





Oppbygging





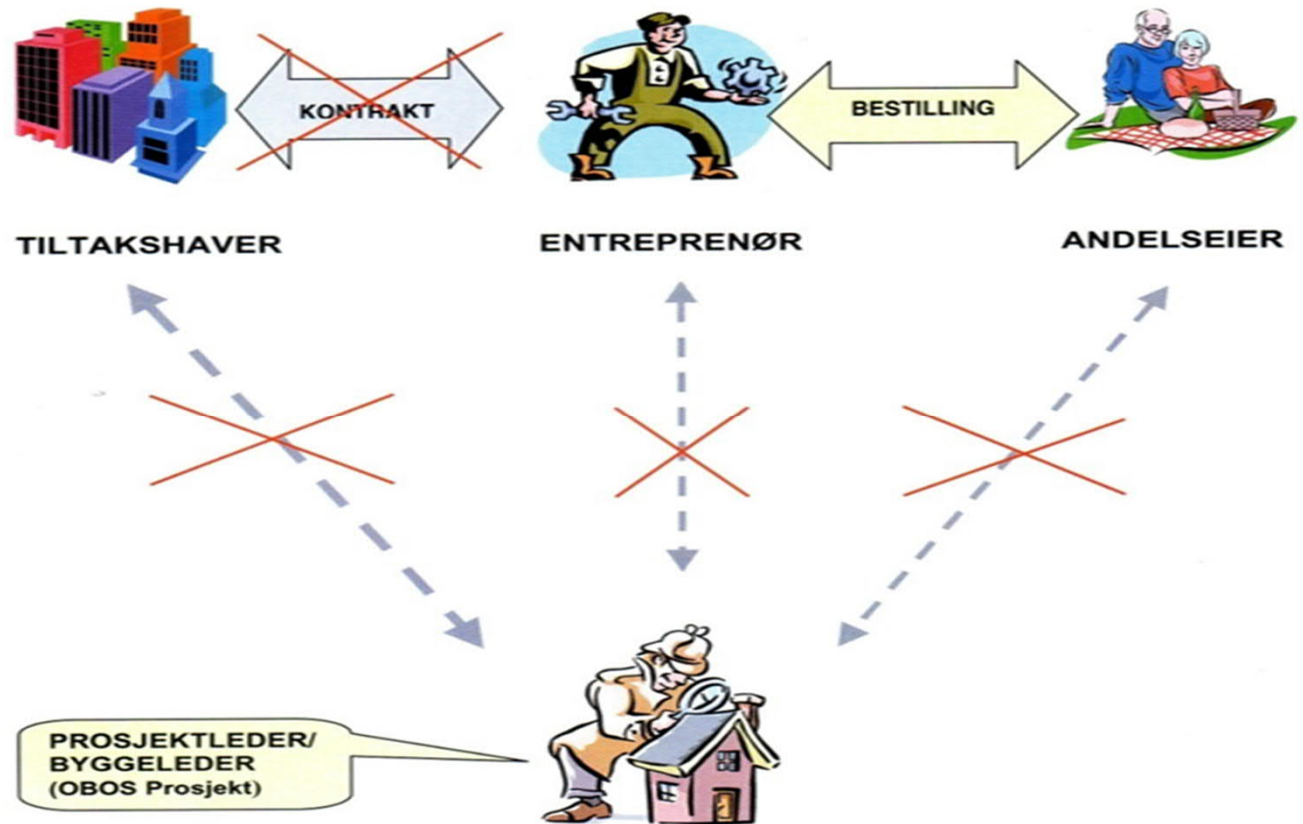
**Kontrollbefaring/
overtakelse/
garantiperiode**



Eiers mulighet for å påvirke utførelsen

- Visningsrom
- Tilvalgsmuligheter – flis, møbler og annet utstyr
- Andre vedlikeholdsarbeider i leilighet?

Bestilte endringsarbeider – en direkteavtale



Praktisk gjennomføring for entreprenør

- Låsbytte
- Tildekking i leilighet og fellesområder
- Renhold og rydding i prosjektperioden

Praktisk gjennomføring for beboer

- Må kunne bo hjemme
- Tildekking i leilighet
- Sanitærfasiliteter

Videre fremdrift

- Kontrahering av entreprenør – 1. kvartal 2021
- Informasjonsmøte beboere – før oppstart i leiligheter
- Fysisk oppstart i leiligheter – 3. kvartal 2021
- Ferdigstillelse prosjekt – tidligst slutten 4. kvartal 2021 – senest 1. kvartal 2022

Utskiftning av vann og avløpsrør inkl. sluk – våtrom

- Alternativ 1, utskifting av alle vann-, avløpsrør og sluk. Rehabilitering av bad.
 - Kostnad 300.000,- inkl. mva pr. leil.
- Alternativ 2, som alternativ 1, men med sanitærutstyr i grunnpakke.
 - Merkostnad 20.000,- inkl. mva pr. leil.

Spørsmål?

