

Rør- og sanitærinstallasjoner i lavblokk i Slettebakken borettslag

Generelle opplysninger

Bygningsmassen er oppført i starten av 1960-tallet, med spillvannsledninger av støpejern med muffeskjøter, og vannledninger av kobber med gjengede messingdeler. Begge rørtyper er i god stand alder tatt i betraktning.

Spillvann er ført fram i vertikale stammer, med 3 avgreninger for hver leilighet; kjøkken, toalett og sluk i dusj. Røret til sluk er innstøpt i gulv, øvrige avgreninger ligger helt eller delvis synlig over gulv. Spillvann fra bade-servant, er tilknyttet avgrening til kjøkken, og går opprinnelig synlig i kjøkkeninnredning.

Kaldtvannsledninger er ført fram i vertikale stammer sammen med spillvannsstammer. Hver leilighet har egen varmtvannsbereder. Både kaldtvann- og varmtvannsledninger internt i leilighetene ligger opprinnelig lett tilgjengelig på vegg og i skap.

Det gjøres oppmerksom på at eksisterende avtrekkskanal er bygget i eternitt og inneholder høyst sannsynlig asbest. Denne skal ikke berøres, knuses, skades – både for å opprettholde funksjon og for å unngå spredning av asbeststøv.

Forutsetninger for fremtidig rehabilitering av fellesledninger

Det forutsettes at vertikale spillvannsledninger, med avgrening til toalett og kjøkken, samt fremføring til sluk utføres som rørfornyng med sprøyting med epoxy eller trekking av «strømpe» i eksisterende rør. Kaldtvannsledninger skiftes ut med nye rør i rustfri syrefast utførelse eller alupex.

Borettslaget vil måtte skifte ut eksisterende vann- og avløpsrør i løpet av 2020-tallet. For at dette skal kunne utføres på **en rimelig og enkel** måte må eksisterende rørstamme bevares slik den er i dag.

Det er derfor ikke tillatt med nye innstikk på eksisterende rørstamme, og ved renovering av kjøkken, bad, eller ved flytting av kjøkken, må man benytte eksisterende løsning.

Dette krever tilkomst enten gjennom vegg på bad, eller via vegg på kjøkken. Vegg bør kunne åpnes i en bredde på ca. 50cm fra gulv til tak, for tilkomst til spillvann- og vannledning. Man må som et minimum kunne åpne vegg i en størrelse på 80cm fra gulv og 50cm bredde direkte inn til rørstammene.

Dersom man har rehabilitert badet og ønsker å unngå skader eller riving av godkjent bad og membran ved rehabilitering av fellesledninger, så må rehabilitert bad være utført ihht. retningslinjene, se eget dokument.

Se for øvrig vedtekter for Slettebakken borettslag 2-4

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også ved oppsetting av parabol. Det tillates kun frittstående, små parabolantennener som ikke er synlig fra utsiden. Varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner som bryter fasadeplatene, tillates ikke. For at søknad om for eksempel innvendige ombygninger, terrasse, gjerde eller parabol skal kunne behandles i styret, må det være vedlagt målsatte skisser i plan og snitt. Samtykke må innhentes ved innvendige ombygninger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Felles rør og ledninger skal være tilgjengelig ved en eventuell utskifting. Styret skal orienteres ved endring/ombygging av våtrom.

Retningslinjer i Slettebakken borettslag

Styret i Slettebakken borettslag har utarbeidet dette dokumentet for generell informasjon om eksisterende installasjoner, samt planer for rehabilitering av fellesledninger.

Det er også utarbeidet dokumenter med retningslinjer for arbeid på hhv. bad, kjøkken, og ved flytting av kjøkken. Beboere bes gjøre seg kjent med disse – de skal fylles ut og følges ved større arbeid på bad og kjøkken.

Vedlegg:

Bilder fra bad og eksisterende røranlegg og teknisk sjakt i lavblokk:

