




VANN OG AVLØP

Hvert år oppstår det en mengde omfattende vannskader i bygningene våre. Vannskadene er ofte en følge av manglende vedlikehold. Her får du en innføring i hva du bør holde ekstra godt oppsyn med.

Husk: «Vannskader er ofte omfangsrike og svært kostbare»

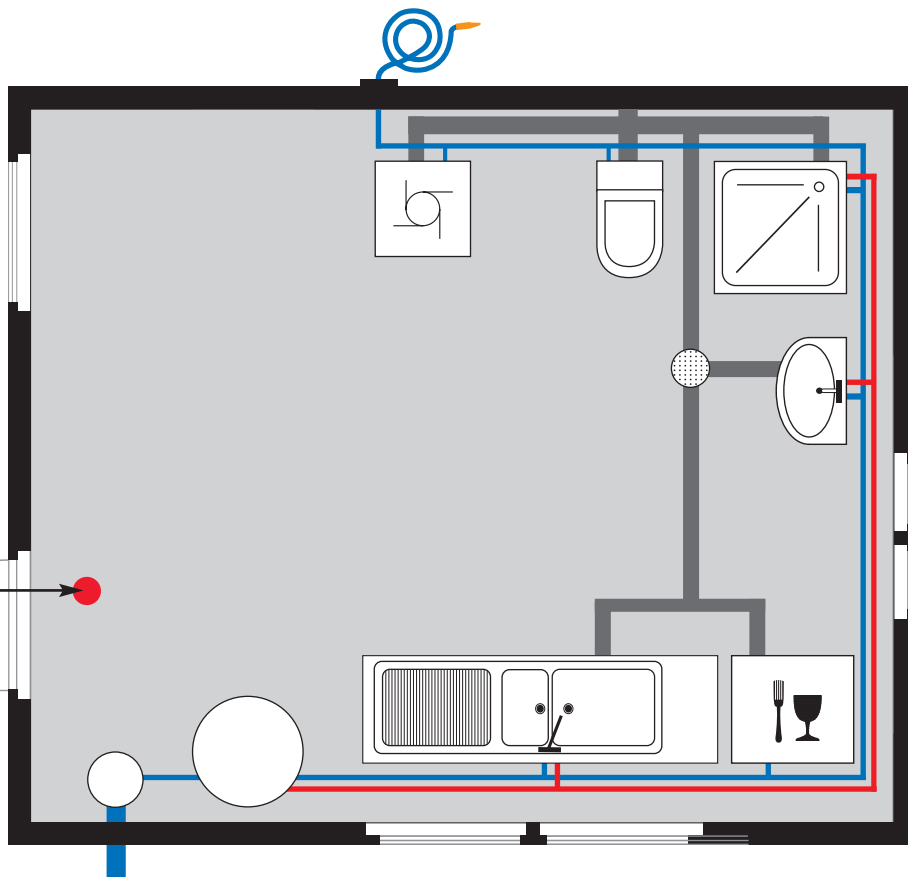
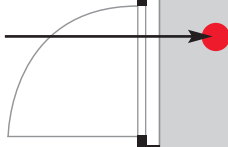
Stikkordregister

Andelseiers ansvarsområde .	12
Hovedstoppekran	14
Varmtvannsbereder	15
Vannrør og avløp i kjøkkenbenk	16
Sluk	17
Klosett	18
Vaske/-oppvaskmaskin	19
Kraner	20
Servant	
Avløpsrør	21
Is- og frostsprenging	

-  Kaldt vann
-  Varmt vann
-  Avløp

ANSVAR INNEN EGEN LEILIGHET:

ANDELSEIER



Hva er mitt ansvarsområde?

Andelseier har innenfor sin egen leilighet ansvar for å vedlikeholde alt som har med vann og avløp å gjøre.

Det vil si alt som er tilkoblet hovedvannrøret (vannrørene) fra det punkt det kommer inn til leiligheten.

For avløpsrør gjelder alt som er tilkoblet dette før det går ut av leiligheten.

Med andre ord: skifte av servanter, kraner, vannklosetter, beredere, badekar, radiatorer, vann- og avløpsrør.

Det eneste unntaket er vann- og avløpsrør i bærende konstruksjoner. Er du i tvil om hva som er bærende konstruksjoner bør du kontakte vaktmester eller styret.

Vis forsiktighet:

Det er svært begrenset hva ufaglærte har lov til å gjøre på egen hånd av rørarbeider og tilkoblinger. Er du i tvil, ta kontakt med rørlegger.

De vanligste vannskader oppstår på grunn av:

- Lekkasje fra varmtvannsbereder i kjøkkenbenk
- Lekkasje fra utette rørkoblinger i kjøkkenbenk
- Vanninntregning i gulv på grunn av utett overgang rundt sluk
- Lekkasjer fra klosett

VIKTIG!

«Hvordan stenger jeg av alt vannet inn til leiligheten?»

Hovedstoppekran

Hovedstoppekranen stopper all vanntilførsel til leiligheten.

Hovedstoppekran for felles oppgang skal være tilgjengelig for deg som beboer.

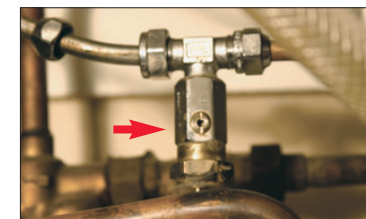
Hovedstoppekran kan stå i fellesareal (vanligvis i kjeller), i tillegg kan enkelte leiligheter være forsynt med egen stoppekran

- Beboer må gjøre seg kjent med hovedstoppekranen.
 - Hvor er den plassert?
 - Hvordan virker den?
- Ved vann-utstrømming i leiligheten må hovedstoppekran øyeblikkelig stenges.
- Hovedstoppekranen kan stenge vannet til flere boenheter. Gi beskjed til alle berørte hvis du må stenge hovedstoppekranen.



Det finnes mange ulike typer hovedstoppekraner rundt om. Gjør deg kjent med kranen som gjelder din leilighet.

➔ Pilene viser stoppekraner du kan finne i kjøkkenbenk, servant og klosett. Disse stopper bare vanntilførselen for et «lokalt område».



RISIKO-PUNKT!

Varmtvannsbereder

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

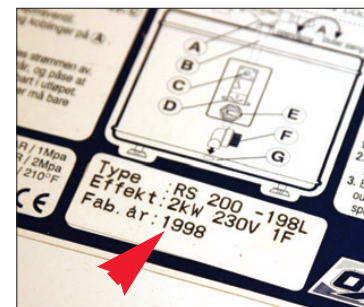
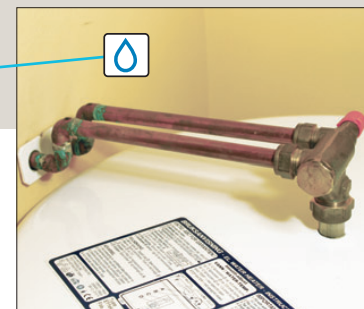
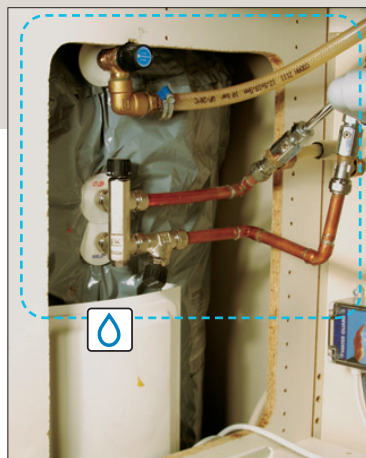
Varmtvannsbereder skal være tett og bør fortrinnsvis plasseres i rom med sluk. Kontroller bereder med jevne mellomrom og se etter lekkasjer og fukt. Mistenkelig fukt og lukt kan skrive seg fra lekkasje på bereder.

Lekkasjer oppstår oftest rundt rør i bunnen av bereder og rundt varmeelementet. Små drypplekkasjer fra berederen vil skade gulv og belegg.

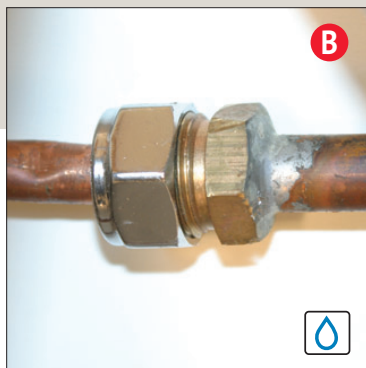
Økonomi: Varmeelementets effekt avtar over tid, så det er dårlig økonomi å ha en gammel bereder (produksjonsår står innpreget på bereder).

Installeres ny bereder i kjøkkenbenk, er det smart å montere et kar under bereder som fanger opp vann. Montering av føler som varsler lekkasje gir ekstra trygghet.

- Bereder som drypper må skiftes.
- Beredere i kjøkkenbenk eldre enn 15-20 år er en lekkasjerisiko og bør skiftes.
- I rom uten sluk skal overtrykksventil **A** kobles til avløp med eget rør.
- Temperatur i bereder er innstilt fra fabrikk. Unngå temperaturjustering under 65°C for å unngå oppblomstring av legionellabakterier.



RISIKO-PUNKT!



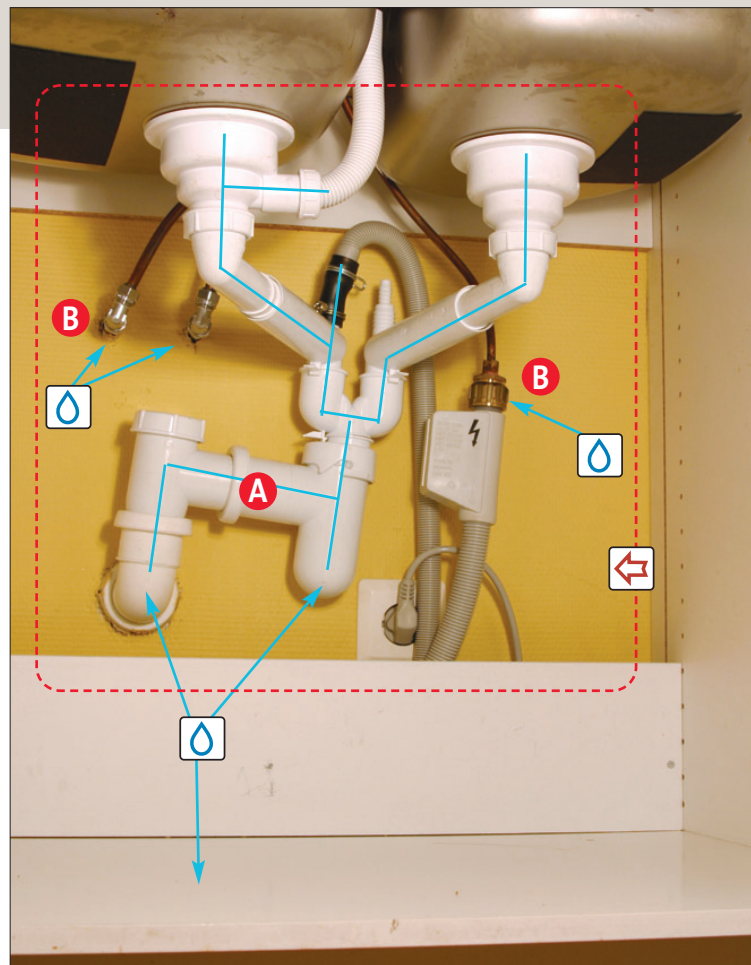
Vannrør og avløp i kjøkkenbenk

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Rørkoblinger skal være tette. Avløpsrør skal være forsvarlig festet. Sjekk i kjøkkenbenken jevnlig slik at en lekkasje blir raskt oppdaget. Sjekk om det er fuktig i bunnen av skapet. En lekkasje må utbedres umiddelbart.

- Kontroller avløpet **A** ved å tappe store mengder vann i vasken i minst ett minutt. Se spesielt etter vanndråper på avløpsrør og koblinger.
- Rørkoblinger **B** er utsatt for lekkasjer. Hvis det drypper fra en kobling må du straks sørge for utbedring.

Tips: Tett med silikon rundt rør og åpninger i benkebunnen slik at lekkasjer i oppvaskbenken ikke kommer under benkeskapet.



Forsvarlig montert?



Se etter vannlekkasje



RISIKO-PUNKT!



Foto: K. Lund AS

Sluk

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Sluk skal ha god avrenning og overgang mellom gulv og sluk skal være tett. Hvis sluket er tett renner vannet utover gulvet f.eks ved dusjing. Rengjør sluket for hår og skitt. Om rengjøring ikke hjelper, må avløpsrøret spyles eller stakes. Er taket i etasjen under sluket fuktmerket/malingsflasket kan sluk, membran eller golvbelegg være utett. Søk faghjelp og finn årsaken.

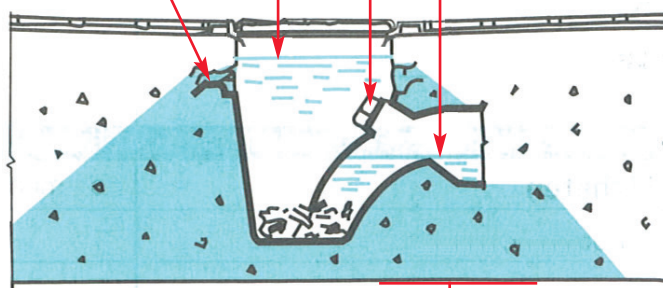
- Det lukter kloakk i rommet. Vannet i sluket kan være uttørket. Fyll etter med vann, slik at vannlåsen i sluket hindrer lukt fra avløpsrøret.
- Om det fortsatt lukter kloakk kan stakepluggen være fjernet, eller så er det en annen feil med sluket. Kontakt faghjelp.
- Skal du reise bort i lengre tid er det smart å helle litt matolje i sluket. Det vil forsinke fordampingen, og dermed hindre kloakklukt fra sluket.
- Ta alltid kontakt med borettslaget hvis det er behov for å skifte sluk.

Når sluket ikke rengjøres heves vannstanden i sluket og vannskade kan oppstå.

Stakeplugg

Normal vannstand i et rengjort sluk.

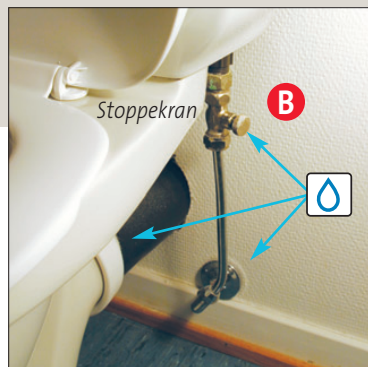
Lekkasjepunkt ved tett sluk



Lekkasje i golv/sluk kan skade taket under.



RISIKO-PUNKT!

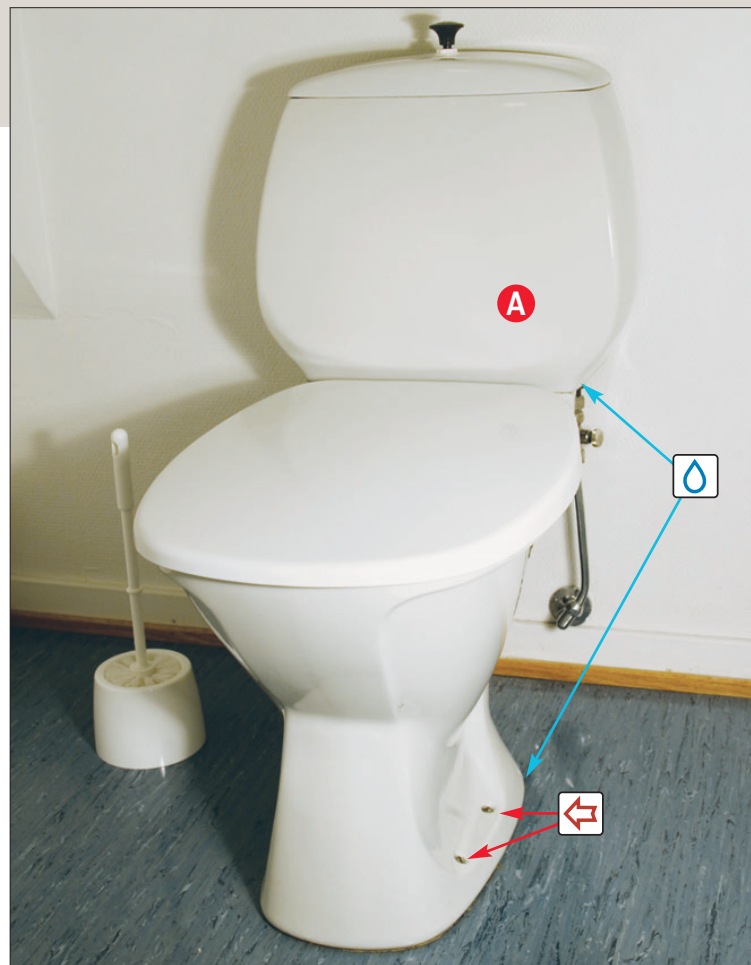


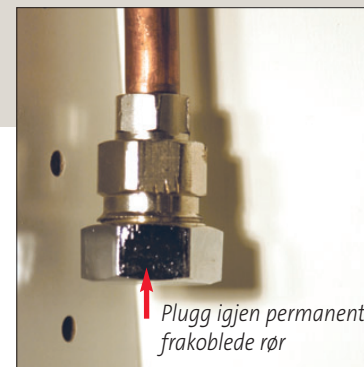
Klosett

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Klosettet skal forsvarlig boltes fast eller festes med spesial lim eller silikon. Hvis det suser i klosettet er det feil på lukkemekanismen i cisternen **A**. Klosettet må repareres eller skiftes.

- For å stenge vannet til cisternen har klosettet egen stoppekran **B**. Kontroller at stoppekran og koblinger ikke lekker.
- Sjekk cisternen fra tid til annen. Det kan oppstå sprekker eller lekkasjer. (Klosetter med innbygd cisterne må også kontrolleres jevnlig).
- Eldre klosett kan begynne å kondensere. Det dannes små vannperler utenpå cisternen. Kontroller lukkemekanismen i cisternen.
- Eldre klosett med sprekker/skader, eller som står og renner, bør skiftes ut.





Vaskemaskin og oppvaskmaskin

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Påse at utstyret er forsvarlig plassert og montert. Vanntilførsel og avløpsrør skal være fagmessig utført. Gamle og mørkne gummislanger er typiske lekkasjepunkter fra vaskemaskinen. Kontroller avløpsslangene og skift disse om nødvendig. Avløpslange fra vaskemaskin skal **koples til avløpstrakt eller til sluk**. Løs avløpslange i utslagsvask må ikke forekomme. Slangen kan lett falle ut på gulvet og føre til vannskade.

Sikkerhet: Hvis vaskemaskin eller oppvaskmaskin står i rom uten sluk, anbefales å montere vannføler i gulvet. Den vil varsle tilløp til lekkasje. Monter gjerne et kar med oppbrett på sidene under maskinen. Karet vil lede lekkasjevann frem i forkant, og på den måten varsle en vannskade på et tidlig tidspunkt.

- Plugg igjen vannrøret ved permanent frakobling av vaskemaskin, kraner ol.
- Bruk maskinene under oppsyn og aldri når du sover eller forlater hjemmet.
- Ved lengre fravær fra hjemmet, steng kraner til vaskemaskin/oppvaskmaskin.

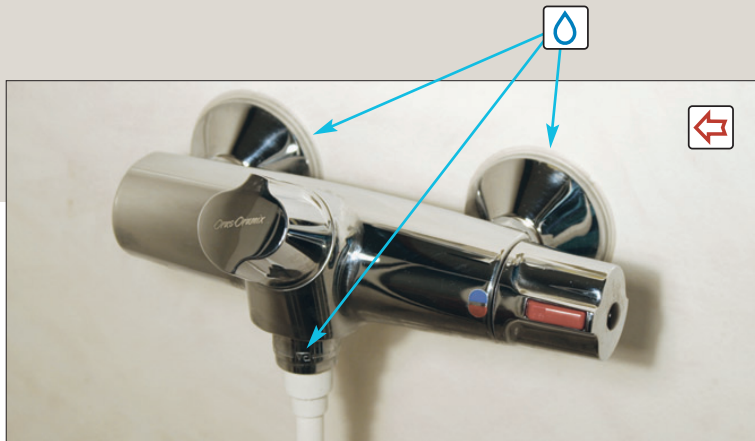
Tips: Ta kontakt med forsikringselskapet om sikkerhetsutstyr.

FEIL



RIKTIG



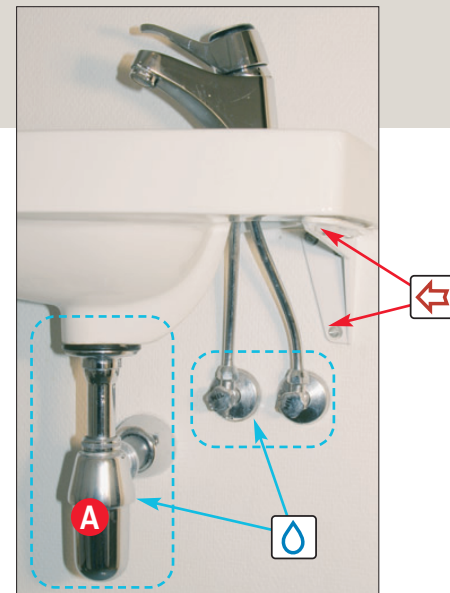
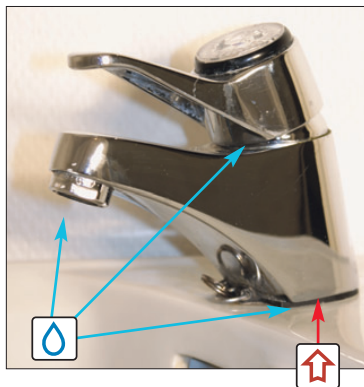


Kraner

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Kraner (også kalt blandebatterier) finnes i mange varianter. Avstengt kran skal ikke dryppe. Kraner skal være forsvarlig fastmontert til underlaget. Dryppende kran kan bety utett pakning. Løs kran vil før eller siden forårsake lekkasje. Sørg for forsvarlig festing.

- Kontroller om det er tett rundt gjennomføring i dusjkranen. Utetthet rundt mansjett, kan gi fuktskade i veggen.
- Gamle utette kraner bør skiftes ut.



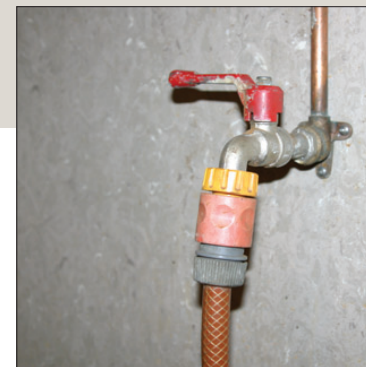
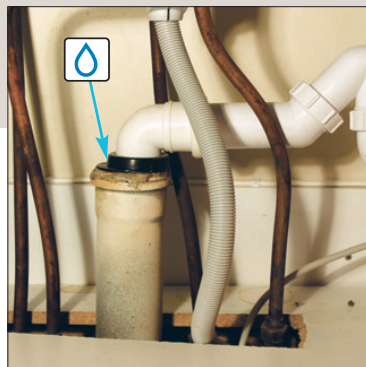
Servant

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Servanten skal ha god avrenning og være forskriftsmessig forankret til vegg. En dårlig festet servant kan føre til vannlekkasje. Kraner og vannlås skal også være forsvarlig festet.

- Ved dårlig avrenning demonteres vannlåsen **A** og rengjøres.
- Om vannlåsen er rengjort og det fremdeles er dårlig avrenning, må rørlegger kontaktes for staking. Vannlåsen må gjerne rengjøres 2 ganger årlig.
- Kontroller vanntilførsel og avløpsrør med jevne mellomrom. Alle lekkasjer må utbedres.
- Skift servanten ved sprekk eller skade på servanten.





Avløpsrør

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Avløpsrør skal være fri for lekkasje og forsvarlig festet.

- Avløpsrør i metall er utsatt for rust (hull) og lekkasjer i sammenføyninger.
 - Overganger fra støpejern mot plastrør er spesielt utsatt for lekkasje.
 - Spiker og skruer gjennom rør forårsaker ofte vannskader.
Kartlegg rørene før snekkerarbeid påstartes.
 - Større avfallsmaterialer i avløpet kan forårsake fortetning.
 - Sanitærartikler, bleier og større fettmengder skal ikke ned med avløpsvannet.
 - **Merk:** Det er forbudt å tømme malingsrester og olje i avløpsrør.
- Ved skade på avløp, stopp all bruk av utstyret.
 - Tette avløpsrør kan trykkspyles. Ta kontakt med rørlegger.
 - Eldre avløpsrør vil gro igjen og må før eller siden skiftes ut. Ta **alltid kontakt med borettslaget** hvis det er behov for å skifte avløpsrør i bærekonstruksjonen.

Is- og frostsprenging

Vann og avløp: Bruk alltid rørlegger!

Vannrør må ikke utsettes for frost. Når vannet i rørene fryser, utvider det seg og sprenger røret. Dette vil forårsake store vannskader.

- Sørg for å holde innetemperaturen over frysepunktet, også når du reiser bort. Dette er spesielt viktig i kalde kjellere. Sjekk temperaturen i kuldeperioder.
- Vannrør i kjeller, som ligger nært luftventiler, må passes på. Lukk ventiler ved kuldegrader. Utvendig tappekraner er ømfintlige for frost. Husk å koble vannslange fra kran før kuldegradene setter inn.
- Utvendig tappekran med egen stoppekran på innsiden må stenges for vinteren. Skru igjen innvendig stoppekran, åpne utvendig kran slik at restvannet tappes ut.

