

SAMEIET KONNERUDGATA 10

Sameierne i Sameiet Konnerudgata 10

Drammen 20. februar 2020

INFORMASJON OM RADIATORER

I flere seksjoner er fortsatt radiatorer fra da bygningen var ny i 1939 i bruk. Disse har passert sin tekniske levealder for lenge siden og er oftest ikke utstyrt med stengekraner. En lekkasje på disse tar derfor lang tid å stoppe, da riktige kraner på forsyningsledningene i kjelleren først må stenges og alt vann i rørsystemet over radiatoren som lekker, må tømmes ut. Ved oppstart av fyringsanlegget på høsten er det ikke uvanlig at noen av disse gamle radiatorene lekker.

I informasjon gitt til seksjonseierne 10. desember 2014 anser styret det fra høsten 2015 som uaktsomt, ref. vedtektenes § 11, 5. avsnitt, å benytte gamle radiatorer uten stengekraner. Det betyr i praksis at seksjonseiere som fortsatt har gamle radiatorer i sin seksjon må montere stengekraner i løpet av sommeren 2015, med mindre de ønsker å bli holdt ansvarlige for eventuelle lekkasjer. Seksjonseiers ansvar starter ved tilkoblingspunkt på vertikale forsyningsrør. Stengekraner må derfor monteres på dette punktet, ofte lønner det seg å skifte rørene mellom stengekraner og radiator samtidig. Disse kan som regel dimensjoneres ned i forhold til de originale stålrørene.

Sentralfyringsanlegget er normalt i drift fra september til slutten av mai. På sommeren stenges sirkulasjonspumper og regulering av varmevekslere, men anlegget blir stående fylt med vann. Årsaken til dette er at vannet som sirkulerer i anlegget etterhvert inneholder lite oksygen som er positivt for å hindre korrosjon i rør og radiatorer. I tillegg ville en tømming og ny påfylling kreve en god del vann og mye arbeid med utlufting av radiatorene i hele bygningen. Seksjoner i de øverste etasjene må uansett påregne å lufte ut samtlige radiatorer ved oppstart av anlegget hver høst.

Seksjonseiere som vil montere stengekraner og/eller skifte ut radiatorer må kontakte autoriserte rørleggerbedrifter. Sameiet har ingen rammeavtaler for slike arbeider da antall og størrelse på radiatorene varierer fra leilighet til leilighet. Sameiet har imidlertid i stor utstrekning benyttet Oras Buskerud til utbedring av felles røranlegg. Disse er dermed blitt godt kjent med bygningen. Styret anbefaler uansett seksjonseiere å kontakte 2-3 rørleggerbedrifter for å få riktig pris og kvalitet. Ved utskifting av radiator vil rørlegger beregne nødvendig størrelse på ny radiator med hensyn til rommets størrelse, vinduer etc. Mange av de originale radiatorene er unødvendig store. Seksjonseier står fritt til å velge den type, utforming og farge han/hun ønsker på radiatoren. Alle radiatorer skal ha termostatsstyring.

Ved montering av stengekraner og/eller utskifting av radiatorer må kraner til vertikale forsyningsrør stenges og anlegget tappes ned. Med mindre valgte rørleggerbedrift finner ut av hvilke kraner som må stenges på egen hånd anbefaler Styret at seksjonseier kontakter vaktmester og/eller styret i god tid før arbeidene starter for å få kartlagt hvor nødvendige stengekraner er lokalisert. Mange stengekraner er plassert inne i kjellerboder. Ofte må seksjonseier som disponerer den aktuelle kjellerboden kontaktes for å få tilgang inne i boden.

SAMEIET KONNERUDGATA 10

Dersom det ikke er strengt nødvendig bør stengekraner monteres og radiatorer skiftes om sommeren når anlegget ikke er i drift. Da er anlegget kaldt og ingen øvrige beboere blir berørt av en delvis frakobling av anlegget. Når kraner og radiatorer er montert må anlegget fylles opp igjen. Dersom valgte rørleggerbedrift ikke er kjent med hvordan dette gjøres må vaktmester kontaktes. I tillegg må seksjonseier/beboer i øverste etasje over den leilighet der radiatorer er skiftet orienteres om dette slik at han/hun kan få luftet ut sin radiator ved oppstart av anlegget.

Etter at stengekraner er montert og/eller radiatorer er skiftet må seksjonseier sende informasjon om dette til forretningsfører slik at sameiet kan oppdatere oversikten over status på radiatorer. Dette av hensyn til bygningsforsikringen og ansvarsfordelingen ved eventuelle skader og lekkasjer. I denne forbindelse anses en radiator å være ny dersom den ikke er den originale fra 1939/1940.