

Forebygging av lekkasjer og lekkasjeskader

Fra rør og kraner:

1. Kontroller at du har stoppekraner i leiligheten som holder tett og som du kan bruke. Hvis stoppekranene er dårlige, kontakt vaktmesteren for utbedring/utskifting.
2. Sett deg inn i hvor stoppekranen til blokken er, og hvordan denne skal brukes. Kontakt vaktmester så han kan vise deg, hvis nødvendig.
3. Ved akutt lekkasje stenges straks egen stoppekran. Om nødvendig tilkalles vaktmester eller rørleggervakt for å stenge utvendig stoppekran til blokken. I nødsfall må du være i stand til å gjøre det selv. Alle beboere i blokken må i så fall straks underrettes om stengingen.
4. Rørlegger tilkalles for umiddelbar avhjelping av lekkasjen og gjenåpning av stoppekraner. Se telefonliste ved inngangen.
5. Følgeskader av (plutselig og uforskyldt oppstått) vannlekkasje er forsikringssak, og i samråd med vaktmester underrettes Sameiets forsikringsselskap. Forsikringsselskapet skal inspisere følgeskader og vurdere årsak og forsikringsansvar. Dette gjelder bygningsmessige skader. Skader på inventar meldes og dekkes under beboers egen innboforsikring.

Utbedring av bygningsmessige skader skjer enten ved at forsikringsselskapet rekvirerer håndverker, eller ved at beboer og vaktmester gjør dette i samråd. Hvis seksjonen leies ut, underrettes seksjonseier av Sameiet v/ vaktmester, men Sameiet forholder seg til beboer mht. den praktiske gjennomføring av utbedringsarbeidene.

Sameiets egenandel er for tiden kr. 20.000,- Sameiet kan kreve refusjon for egenandelen hos seksjonseier hvis skaden skyldes feil eller mangler som seksjonseier burde ha rettet opp eller tiltak som seksjonseier burde ha iverksatt for å begrense skadens omfang.

Følgeskader som forsikringsselskapet ikke vil dekke, for eksempel pga. feilkonstruksjon eller forsømmelse og som er beboers/seksjonseiers ansvar, må dekkes av seksjonseier. Er ansvaret Sameiets, dekker Sameiet skadeutbedringen.

Det er viktig når lekkasje og fuktskade har oppstått, snarest mulig å åpne opp skadede steder for uttørking. Alle fuktskadede deler skal være helt tørket ut eller skiftet ut etter reparasjon.

6. Utbedring av rør opplegg og armatur, skifte av pakninger etc. er ikke forsikrings sak. Ansvarsdelingen er her i grove trekk at installasjoner innenfor leilighetens stoppekran er seksjonseiers ansvar, mens installasjoner foran leilighetens stoppekran er Sameiets ansvar.

7. Når beboer observerer mulig behov for utbedringer, for eksempel ved kraftig tilbakeslag i rør eller risting i rør, eller i form av utette pakninger og rørforbindelser, eller sterkt anløpne rør, underrettes vaktmesteren om dette. Vaktmesteren vurderer enten selv, eller ved hjelp av rørlegger, årsaksforholdet og utbedringsbehovet.

Når utbedring krever tiltak innenfor leilighetens stoppekran (for eksempel skifte av armatur eller pakning) må seksjonseier besørge slik utbedring foretatt, eller vaktmester besørger utbedring på eiers regning. (Det skal brukes autorisert personell).

Når utbedring krever tiltak foran leilighetens stoppekran, må Sameiet bære kostnadene, herunder kostnader forbundet med inngrep i leilighetens gulv eller vegger. Slike arbeider er det Sameiets ansvar å få utført i samråd med eier av berørt leilighet. Dette gjelder likevel bare ved akutt utbedringsbehov, eller om Sameiet skulle vedta en omfattende felles utbedring.

Ved renovering av eget bad forutsettes seksjonseier selv å stå som byggherre og bære alle kostnader uansett omfanget av renoveringen. Se ordensreglene punkt 2.2. (Styret varsles, våtromsnormen skal følges, autorisert personell brukes)

Fra balkonger og tak:

8. Følgeskader fra tak - lekkasjer er ikke forsikrings sak, men må enten dekkes under leverandørens garanti eller av Sameiet selv. Lekkasjer eller skader som oppdages, meldes straks til vaktmesteren. Meld også fra til vaktmesteren dersom du observerer at det kastes glass, metallgjenstander o.l. på taket, som kan forårsake mekanisk skade på takbelegget. Vaktmesteren har ansvaret for å iverksette nødvendige tiltak, og følgeskader hos seksjonseier skal takseres og utbedres uten unødig opphold.

9. Overvannsskader fra balkonger skyldes vanligvis enten feilkonstruksjon av balkonggulv eller at avløp fra balkong ikke holdes åpne. Dersom seksjonseier / beboer har ansvaret for disse skadene, vil seksjonseier måtte bære ansvaret for følgeskader. Slike overvannsskader vil normalt ikke kunne dekkes under forsikringen, og må dekkes enten av vedkommende seksjonseier eller av Sameiet.

Eventuell tvist:

10. Ved eventuell tvist om kostnadsfordeling, ansvar etc. er ikke ovenstående veiledning avgjørende. Slik tvist løses i henhold til forsikringsvilkår og gjeldende rettslige regulering samt Sameiets vedtekter og ordensregler.

Se også ordensreglenes punkt :

2.2. Rehabilitering og reparasjon av våtrom

5.4 Avløpsrør

5.5 Vannslanger

Revidert 1 oktober 2022. Styret SKT.

(Sameiets styre, oktober 2022.)