

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag.

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling onsdag, 27.11.2019 kl. 18.00-21.00 på Tveita skole, kantinen.

Saker:

- 1) Konstituering
 - a) Valg av møteleder
 - b) Godkjenning av de stemmeberettigede/opptak av navnefortegnelse
 - c) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
 - d) Godkjenning av møteinnkallingen
- 2) Valg av nytt styremedlem
- 3) Utskifting/vedlikehold av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad/WC.

Sak 2: Valg av nytt styremedlem

Blerim Rexhepi meddelte i mai 2019 at han måtte trekke seg fra styrevervet. Varamedlem Sven-Erik Johansen har møtt på styremøtene i Blerim sitt fravær. Styret ønsker å innstille Sven-Erik Johansen som nytt styremedlem. I tiden han har fungert som vara har han gjort en god jobb og han ønsker selv å gå inn som nytt styremedlem. Vervet vil gjelde for samme periode som Blerim ble valgt for.

Det er mulig å foreslå andre kandidater til styrevervet. Sjekk først at kandidaten ønsker å påta seg vervet og send forslag til styret så snart som mulig med kandidatens kontaktinformasjon. På generalforsamlingen kan man også komme med benkeforslag.

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller Sven-Erik Johansen som nytt styremedlem.

Sak 3: Utskifting/vedlikehold av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad/WC.

På generalforsamling 2018 ble det vedtatt at styret skulle innhente en tilstandsrapport for rørsystemet i borettslaget. Styret engasjert Selvaag prosjekt til å lage en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er tilgjengelig på vår hjemmeside. Se også utdrag av rapporten vedlagt.

Konklusjonen i rapporten:

Selvaag Prosjekt har følgende tilstandsvurdering (oppsummert):

- *Det er avdekket kritisk kort levetid på deler av kobberrør til kaldtvann.*
- *Soilrørene har nådd sin levealder og må rehabiliteres eller skiftes ut.*
- *Baderom med nye sluk og membran har noe forlenget restlevetid, men tettheten avhenger av øvrig sanitærutstyr samt kvaliteten på arbeidet som er utført på badet.*
- *Det anbefales en full våtromsrehabilitering før det oppstår kritisk risiko for lekkasjer.*

Borettslagets ansvar er, iht. vedtektene, vedlikehold av gjennomgående rør og sluk. Bad generelt er andelseiers ansvar. Konsekvensen av vedlikehold av soilrør, er at gulv og tak ødelegges og derfor må settes i stand igjen (av borettslaget).

Forslag til vedlikehold og rehabilitering av rør/bad/WC.

Styret har valgt å se på to alternative løsninger. Begge løsninger innebærer det samme vedlikehold/fornyning av rørsystemet. Alternativ 1 er en enkel oppgradering av bad/WC mens alternativ 2 inneholder en mer helhetlig oppgradering til en moderne standard. Begge alternativene gir mulighet til å beholde eksisterende innredning eller ta tilvalg (dvs. velge andre alternativ enn standard grunnpakke, se tabell side 2). Alle tilvalg bekostes av beboer.

Nylig oppussete bad – såkalt Sparebad:

Mange i borettslaget har pusset opp badet i senere tid og ønsker ikke å pusse opp på nytt.

I et borettslag vil alle bad/WC bli berørt ved utskifting/vedlikehold av rørsystemet (soil-/kaldt-/varmtvannsrør/sluk), dvs. at ingen kan nekte tilgang til bad/WC. Med den løsningen styret har valgt (strømpemetoden) vil det være mulig å slippe ny oppussing av badet/WC (også kalt sparebad). Dette betinger at oppussingen er utført ihht dagen krav til våtrom noe som må dokumenteres. Godkjenning av sparebad gjøres av entreprenør og vil bli gjennomgått ved førbefaring av alle bad.

For de som får godkjent sparebad vil beboer kunne få en kompensasjon. Alle andelseiere må imidlertid være med på å dekke kostnaden for vedlikehold/utskifting av rør. Det vil si at alle andelseiere får økte felleskostnader og andel fellesgjeld.

Nedenstående tabell viser hva som blir utført på bad/WC i de to alternativene.

	Forslag til tiltak som blir utført på ditt badrom	alt1	Alt 2
Avløpsrør bad/WC	Avløpsrør inkl. grenrør vedlikeholdes etter strømpemetoden.	x	x
Vannrør	Nye vannrør (kald/varmtvann) fra kjeller og opp til badrom. Skjulte vannrør utføres som rør-i-rør system. Synlige vannrør blir forkrommede rør.	x	x
Gulv bad	Nytt sluk, ny membran, støp av gulv m/varmekabel og nye gulvfliser.	x	x
Tak på bad	Ny nedsenket himling for å skjule avløpsrør fra etasjen over. 1 lampe i himlingen. (Mulighet for tilvalg av innfelte spotter.)	x	x
Stoppekran	Stoppekran i badrom der dette mangler	x	x
Opplegg vaskemaskin	Opplegg for vaskemaskin på bad.	x	x
El.anlegg bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstillers dagens krav de- monteres. Omlegging av kurs fra undersentral med jordfeilsbryter	x	x
Innredning	Innredning monteres hvis mulig. Dersom innredningen ikke kan monteres må ny innredning bekostes av beboer.	x	x
Vegger bad	Eksisterende kledning på vegger beholdes, med unntak av nederste 15 cm der det blir lagt sokkelflis.	x	
WC	Fremføring av kaldt-/varmtvannsrør til toalett og servant	x	
Nedenstående er inkludert i alternativ 2			
Fordelingsskap	Det monteres fordelingsskap for kaldt- og varmtvann på badrom.		x
Innredning bad/WC	Standard grunnpakke (blandebatteri servant bad/WC, dusjbatteri med dusjgarnityr, svingbare dusjvegger). Mulighet for tilvalg. Mulighet til å beholde eksisterende innredning dersom det blir godkjent av entreprenør.		x
Vegger bad	Kledning på vegger rives, rør-i-rør i vegger m/membranplater, fliser.		x
Vegger WC	fliser på vegger		x
Tak WC	Ny nedsenket himling. 1 lampe i himlingen. (Mulighet for tilvalg av innfelte spotter.)		x
Gulv WC	Flislågt gulv		x
Toalett WC	Veggengt toalett.		x

Økonomi:

Lån/avdragsoversikt/husleieøkning

Nedbetalingstid	30 år
Lånetype	annuitet

Vedlikehold/rehabilitering	Alternativ 1	Alternativ 2
Lånebeløp NOK	60 000 000	90 000 000
Terminbeløp NOK	234 624	353 324
Økning felleskostnader pr md pr leilighet (ca. tall)	624	936

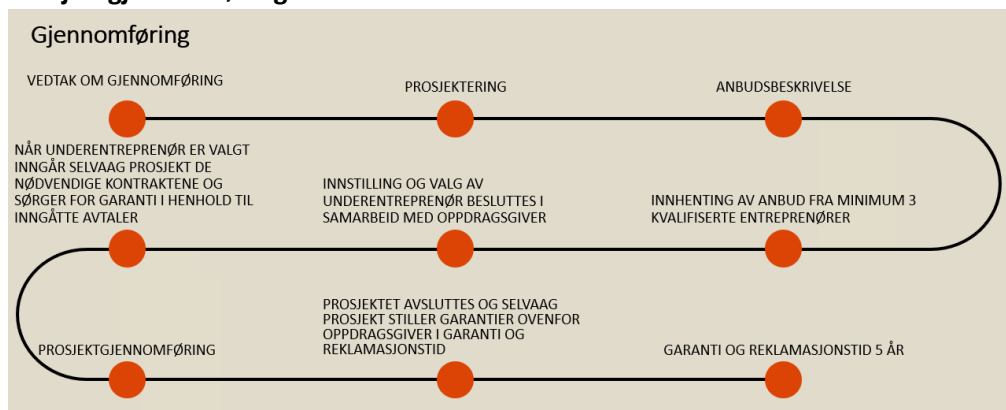
Lånet skal dekke:

- Entreprenøskostnad inkl. mva
- Prosjektadministrasjon
- Byggemeldingsgebyr til Plan- og bygningsetaten
- Finanskostnader
- Renter og gebyr på lån
- Prisstigning
- Byggherreadministrasjon
- Uforutsette kostnader

Skattefordel av lånoptak.

Beboernes andel av fellesgjeld kan trekkes fra på skatten. Det vil derfor være mange som vil få lavere skatt ifbm større gjeldsandel.

Prosjektgjennomføring:



Etter vedtak i ekstraordinær generalforsamling vil det bli sendt ut anbudsforespørsler til min. 3 entreprenører. Styret vil gå nøye gjennom disse og velge ut en. Når entreprenør er valgt vil det bli utarbeidet en beboermappe med detaljert oversikt over prosjektet og tidsplan. Styret vil også avholde beboermøter hvor det blir mulighet for å stille spørsmål.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler alternativ 2 fordi da vil alle leiligheter få moderne badetrom og wc som oppfyller dagens krav. Dette vil kunne øke verdien på leilighetene og redusere borettslagets vedlikeholdskostnader. Ved å modernisere i regi av borettslaget sikrer man at autoriserte fagfolk benyttes og hindrer på den måten mange reklamasjoner og evt. lekkasjer som følge av dårlig håndverk



SMALVOLLKOGEN BORETTSLAG

TILSTANDSVURDERING AV RØR OG BADEROM

FORORD

Hensikten med rapporten er å gi borettslaget en oversikt over tilstanden på vann- og avløpsledninger samt baderom.

Forutsetninger for rapporten:

Rapporten er basert på en visuell befaring av bygningsmassen og analyse av utvalgte rørdeler. Anbefalingen bygger på erfaringer og ekspertise Selvaag Prosjekt har på rehabilitering av baderom. Befaring og rapportering er utført iht. NS 3424- nivå 1 og 2.

INNLEDNING

Bebyggelsen består av 20 boligblokker, oppført i 1964/65 av Fagbygg AS.
Arkitekt: Preben Krag & Jens Selmer.

Borettslaget består av 376 leiligheter med 272 stk 68 m² (3-roms) og 104 stk 81,5 m² (4-roms) fordelt på 47 oppganger. Tomtestørrelse: 78 987 m².

Befaringer

Representanter fra Selvaag Prosjekt AS, Driftskontoret og Vann-Teknikk gikk befaringer høsten 2018 og tok prøver. Prøvene er analysert hos KIWA Teknologisk Institutt for å beregne restlevetid på vann og avløpsrør.

GENERELT OM RØR OG VÅTROM

Lekkasjeproblematikk

Vannlekkasjer fra våtrom er et problem i mange eldre borettslag og boligsameier. Hyppige vannlekkasjer kan også gi avkortning på evt forsikringsutbetaling og høyere forsikringspremie.

De vanlige årsakene til lekkasje er:

- Mangelfullt vedlikehold av røranlegget.
- Gamle rør med lite gods. Veggene i rørene er slitt ned og det blir hull i røret.
- Manglende eller ødelagt membran på gulv og overgang til sluk.
- Feil bruk av baderom.

Ved en lekkasje vil det alltid bli følgeskader som ødelagt innredning, fukt inn i øvrige rom eller i verste fall at leiligheten blir u-beboelig.

Slukets utetthet er ofte årsak til at leilighet under får lekkasje problemer. I en blokk er det viktig at membran blir korrekt klemt fast, slik at vann ledes ned i sluk. Ved feil montering av sluk, eller ved oppussing av bad uten at sluk er inkludert i arbeidet, vil følgeskadene kunne bli store.

Utbedring av røranlegg i boligblokker bør derfor utføres samtidig og etter nøye utvalgte metoder. Det anbefales at styret i borettslag har en plan for utskiftning av vvs-anlegg i god tid før det teoretisk må skiftes ut som følge av alder.

Levealder på slike rørdeler avheng er av flere faktorer, som bl.a. vannkvalitet, mengde oksygen, surhet mm.

TEKNISK BESKRIVELSE AV VVS ANLEGGET I SMALVOLLKOGEN BRL

Avløpsrørene til leilighetene er av typen sentrifugalstøpte støpejernsrør med bly og tjæredrev i muffen, såkalte SA støpejernsrør. Det er felles rørstamme for bad og kjøkken med to varianter.

Fra vannlås til kjøkkenbenk på kjøkken er det ofte registrert at avløpsrøret skiftes ut med plastrør.

Vannrør til leilighetene består av kobberrør med topplodding. Avløpsledninger går i felles sjakt mellom bad og kjøkken.

Kaldtvannsledningen går derimot vertikalt opp gjennom baderommene, fra kjeller til øverste leilighet. Mange leiligheter har skiftet ut ledningene som går fra tilførselsledningen og videre til WC og servant på bad, samt kjøkken.

Varmtvann produseres i lokale beredere i hver leilighet.

Generelt om rehabilitering

En modernisering av røranlegg for avløpsvann kan utføres med ulike metoder som gir forlenget levetid. I enkelte tilfeller må hele rørstammen skiftes ut fordi materialet ikke har restkapasitet til å bli rehabilitert.

For den enkelte beboer er det naturlig å fokusere på flatene i våtrommet, dvs fliser på gulv og vegg, eller våtromstapet/-belegg. Bak denne type overflater kan det skjule seg alt fra soppvekster til andre helseskadelige stoffer som må håndteres i sammenheng med moderniseringen.

Ved en komplett modernisering av alle baderom inngår nye rørføringer, membraner og overflater.

Innblåsing av strømppe

Denne metoden innebærer at røret må være helt rent og tørt før strømpen føres inn i avløpsrøret.

Metoden ble brukt ved utbedring av bunn- og uttrekksledninger i borettslaget.

TILSTANDSVURDERING

Tilstand på vannledninger

I bygningene er det kun kaldtvannsledninger som går fra kjeller og opp i etasjene. Derfra er det forgrening til kaldtvannsuttak på bad og kjøkken samt til varmtvannsbereder. Fra varmtvannsbereder går det ledning til hhv bad og kjøkken. Denne måten å bygge vvs-anlegg har gitt borettslaget mindre utfordringer med vedlikehold, da den enkelte leilighet har eget system for varmtvannsledning. Det er på varmtvannsledningene at slitasjen er størst.

Tilførsel av kaldtvann går vertikalt opp gjennom badene og kan enkelt skiftes ut. Ut fra dette røret er det lagt åpen rørføring til vvs-utstyret.

Kobberledningene i kjeller har relativt lang restlevetid. Derimot er tilstanden på kobberrørene tatt ut fra baderom i 1 og 3 etg langt dårligere. Beregnet restlevetid på en del av røret er kun 3 år. Vi mener dette indikerer at tilstanden er ennå mer variert enn man kunne anta. Risikoen for akutt vannlekkasje er derfor meget stor.





Tilstand rørsystem:

- *Det er avdekket kritisk kort levetid på deler av kobberrør til kaldtvann. Soilrørene har nådd sin levealder og må rehabiliteres eller skiftes ut.*
- *Vi gjør oppmerksom på at deler av røranlegget, som ikke er omfattet av analysene, kan ha en større slitasje enn det som fremkommer i rapporten. Risikoen for akutt vannlekkasje er derfor økende jo lenger man utsetter rehabiliteringen.*

Tilstand på baderom (overflater/membran/sluk):

- *Tilstanden på overflatene på badene indikerer at det er nødvendig å oppgradere våtrommene i borettslaget innen kort tid. De ca. 100 badene som har installert nytt sluk og lagt ny vinylmembran utgjør under 1/3 del av alle baderom.*
- *Det er stor overvekt av bad med potensielle lekkasjerisiko.*
- *Baderom med nye sluk og membran har noe forlenget restlevetid, men tettheten avhenger også av det øvrige sanitærutstyr samt kvaliteten på arbeidet som er utført på øvrige deler av badet.*

Eksempler på dagens baderom/WC

		
<i>Rørføring i eldre baderom.</i>	<i>Rørføring for kaldt- og varmtvann på bad. Installert nyere type kobberledning.</i>	<i>Nytt bad med stoppekrant tilgjengelig bak inspeksjonssluke. Til venstre på ses «rør-i-rør» system, som sikrer at lekkasjer ledes ut fra fordelerskap til sluk på gulv.</i>
		
<i>Bad med eldre overflater.</i>	<i>Oppusset bad i etasjen over med ikke-fullførte arbeider. Konsekvens for beboere i etasjen under.</i>	<i>Varmeovn med uheldig/muligens ulovlig plassering. Vegg- montert varmeovn skal plasseres lengst unna dusj/badekar.</i>

Konklusjon:

Det anbefales at borettslaget starter planleggingen av utbedring av rørsystemet og en full våtromsrehabilitering før det oppstår kritisk risiko for lekkasje.