

Ekstraordinær generalforsamling

Smalvollskogen borettslag 27.11.2019

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.

Benkeforslag:

Styrets forslag til vedtak:

Styret innstiller Sven-Erik Johansen som nytt styremedlem.

Presentasjon av
Skisseprosjekt rør og våtrom

Smalvollskogen Borettslag

27.11.2019

Bakgrunn

- Tidligere har generalforsamling bedt styret om å utrede rør- og våtromsanlegget (baderomsrehabilitering) og i den forbindelse har styret engasjert Selvaag Prosjekt til å utarbeide rapport som dokumenterer røranleggets tilstand. Vurderingene i tilstandsrapporten tilsier at det må foretas rehabilitering av vann- og avløpsledninger inne i bygget.
- Bunn- og uttrekksledninger er allerede vedlikeholdt etter strømpemetoden.
- Med bakgrunn i funn i tilstandsrapport/analyse har styret engasjert Selvaag Prosjekt til å utarbeide et skisseprosjekt som omhandler forslag til vedlikehold/rehabilitering av røranlegg, våtrom og ventilasjon samt energiløsninger.

Etter nøye gjennomgang av rapporten har styret valgt å legge frem to alternativer.

- **Alternativ 1 er en enkel oppgradering av bad/WC.**
- **Alternativ 2 inneholder en mer helhetlig oppgradering til en mer moderne standard.**

Dagens situasjon

- Det er avdekket kritisk kort levetid (maksimalt 3 år) på deler av kobberrør til kaldtvann.
- Soilrørene har stedvis mye gjengroing, og det er observert hull i selve soilrøret. Rørene har nådd sin levealder og må rørfornyes.
- Mange har rehabilitert baderommet sitt, likevel er det stor overvekt av bad med potensielle lekkasjer og løsninger som kan påføre fuktighet til beboer i etasjen under.
- Sett i sammenheng med kort restlevetid på deler av kaldtvannsrør som går vertikalt gjennom alle baderom, anbefales en komplett rehabilitering av alle baderom for å unngå mulig lekkasjer.

Eksempler på dagens situasjon



Rørføringer bad



Soilrør



Fukt badrom



Eldre rørføringer bad



Eldre sluk



Kobberrør

	Alternativ 1
Avløpsrør bad/WC	Avløpsrør inkl. grenrør vedlikeholdes etter strømpemetoden. Gjelder også grenrør til kjøkken.
Vannrør	Nye vannrør (kald/varmtvann) fra kjeller og opp til baderom. Skjulte vannrør utføres som rør-i-rør system. Synlige vannrør blir forkrommede rør.
Gulv bad	Nytt sluk, ny membran, støp av gulv m/varmekabel og nye gulvfliser.
Tak på bad	Ny nedsenket himling for å skjule avløpsrør fra etasjen over. 1 lampe i himlingen. (Mulighet for tilvalg av innfelte spotter.)
Stoppekran	Stoppekran i baderom der dette mangler .
Opplegg vaskemaskin	Opplegg for vaskemaskin på bad.
El.anlegg bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstillers dagens krav de-remonteres. Omlegging av kurs fra undersentral med jordfeilsbryter.
Innredning	Innredning remonteres hvis mulig. Dersom innredningen ikke kan remonteres må ny innredning bekostes av beboer.
Vegger bad	Eksisterende kledning på vegger beholdes, med unntak av nederste 15 cm der det blir lagt sokkelflis.
WC	Kun fremføring av kaldt-/varmtvannsrør til toalett og servant.

Alternativ 1 Illustrasjoner baderom



Alternativ 2

Avløpsrør bad/WC	Avløpsrør inkl. grenrør vedlikeholdes etter strømpemetoden. Gjelder også grenrør til kjøkken.
Vannrør	Nye vannrør (kald/varmtvann) fra kjeller og opp til badrom. Skjulte vannrør utføres som rør-i-rør system. Synlige vannrør blir forkrommede rør.
Gulv bad	Nytt sluk, ny membran, støp av gulv m/varmekabel og nye gulvfliser.
Tak på bad	Ny nedsenket himling for å skjule avløpsrør fra etasjen over. 1 lampe i himlingen. (Mulighet for tilvalg av innfelte spotter.)
Stoppekran	Stoppekran i badrom der dette mangler .
Opplegg vaskemaskin	Opplegg for vaskemaskin på bad.
El.anlegg bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstiller dagens krav de- monteres. Omlegging av kurs fra undersentral med jordfeilsbryter.
Fordelingsskap	Det monteres fordelingsskap for kaldt- og varmtvann på badrom.
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.
Vegger bad	Kledning på vegger rives, rør-i-rør i vegger m/membranplater, fliser.
Vegger WC	Fliser på vegger.
Tak WC	Ny nedsenket himling. 1 lampe i himlingen. (Mulighet for tilvalg av innfelte spotter.)
Gulv WC	Flislagt gulv.
Toalett WC	Vegghengt toalett.

Alternativ 2 Illustrasjoner baderom og WC



Grunnpakke innredning Alternativ 2

- Blandebatteri til servant bad
 - Blandebatteri til servant WC
 - Dusjbatteri med dusjgarnityr
 - Svingbare dusjvegger
 - Vegghengt toalett
-
- Begge alternativene gir mulighet til å beholde eksisterende innredning eller ta tilvalg.



Tilvalg

Det legges vekt på muligheten til å tilpasse de nye badene til den enkelte andelshavers smak og ønsker. Andelseier kan, innenfor et begrenset utvalg, velge tilvalg innenfor:

- Gulv- og veggfliser
- Klosett-skåler
- Servanter og armatur
- Dusjvegger og dusjarmatur
- Speil
- Servantskap
- Spotter i himling (1 lampepunkt er standard)
- Ny dør med karm
- Slå sammen baderom og WC

De aktuelle tilvalgene vil bli utstilt i visningsbadet.

- Alle tilvalg må kjøpes gjennom totalentreprenør som vil foreta montering. Dette for å sikre garantien.
- Grunnpakke og tilvalg konkurransenutsettes for å få best mulig pris.

Tilvalg: Eksempel på sammenslåing baderom og WC



Har du allerede rehabilitert ditt baderom?

- 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 (soilrør/kaldt-/varmtvannsrør), 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 Totalentreprenør og vil bli godkjent ved forbefaring av alle bad.
- For de som får godkjent sparebad vil beboer kunne få en kompensasjon etter nærmere angitte kriterier.

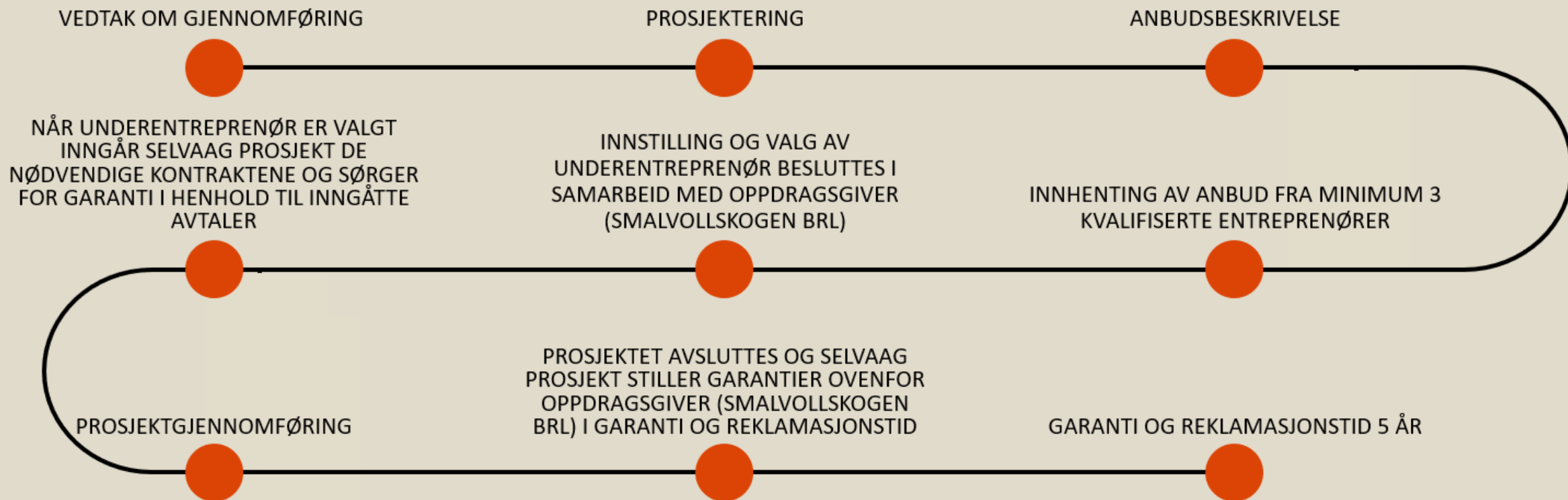
Økonomi

Nedbetalingstid	30 år	30 år
Lånetype	Annuitet	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

Mulig fremdrift begge alternativer

- Etter vedtak i generalforsamling 27/11 er det et mål om oppstart av prosjektet våren 2020. Prosjektet vil ha en varighet på ca 2 år.
- I begge alternativer vil prosjektet blir delt i to faser. For deg som beboer betyr dette at vi må stenge av baderommet/wc i to omganger i prosjektperioden.
- **Fase 1:** Vedlikehold av avløpsrør vil ha varighet i 5 dager. Avløpene er stengt i hele perioden fra mandag kl 08:00 – fredag kl 13:00.
- **Fase 2:** Rehabilitering av baderom og WC. Varighet ca 4 uker. Du vil ha tilgang til vann- og avløp i hele perioden via kjøkkenet.
- I kort avstand fra leilighetene vil det bli etablert provisorier med tilfredsstillende muligheter for dusj, vask, vaskerom og toalett.

Gjennomføring



Avslutning

- Detaljert fremdriftsplan vil bli utarbeidet etter generalforsamlingsvedtak. Alle andelshavere vil i god tid før oppstart av prosjektet få utdelt et informasjonshefte. Informasjonshefte vil inneholde viktige datoer, tidslinje, hva du må huske på før – og frem til oppstart, hvordan dette berører deg og din leilighet, arbeidstid og gjennomføring av prosjektet, oversikt over utstyr som leveres, utstilling/visningsbad i forbindelse med tilvalg.
- Selvaag Prosjekt har god erfaring og bred kompetanse på rehabilitering av baderom. Det er fornuftig å gjennomføre en fullstendig fornyelse av alle bad i et felles prosjekt. Dette vil gi en langsiktig holdbar løsning, med dokumentert faglig utført arbeid og reduserte driftsutgifter for borettslaget.



Spørsmål

SELVAAG

PROSJEKT



☎ 23 13 70 00

💬 post@selvaagprosjekt.no

Silurveien 2
inngang A
N-0380 Oslo

Postboks 14
Øvre Ullern
N-0311 Oslo

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

Styret anbefaler alternativ 2 fordi da vil alle leiligheter få moderne baderom 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

Styrets forslag: Alternativ 2 – Full rehabilitering

Forslag til vedtak:

A: Alternativ 1 – Bare vedlikehold/rehabilitering av rør/sluk og himling.

B: Alternativ 2 – Full rehabilitering