

Informasjon om vedlikehold av byggelagets røranlegg og sluk

Styret vil med dette informere om status vedrørende vedlikehold av byggelagets røranlegg og sluk.

Innledningsvis vil vi vise til byggelagets siste generalforsamling (april 2008), hvor det ble orientert om saken. Hovedpunktene i orienteringen var at byggelagets avløps- og vannrør er solid dimensjonert og kan følges opp med vanlig periodisk vedlikehold, men at vi må regne med å måtte skifte ut rør på lang sikt.

Videre ble det orientert om at styret har vedtatt at beboere som ønsker rehabilitering av sitt bad, må gjøre det for egen regning. En må skriftlig søke styret for godkjenning, slik at arbeidene kan dokumenteres og at kontroll og oversikt over rehabiliteringen sikres for at våtromsstandarden i byggelaget skal holde mål.

I tiden som har gått siden siste generalforsamling, har styret arbeidet med fire forhold vedrørende røranlegg og bad:

1. Vedlikeholdsplan

Styret har fulgt anbefalinger fra firmaet NORE VVS, og fra diverse befaringer, og har konkludert med at det er ingen umiddelbar hast eller akutte behov for utskiftninger/reparasjoner når det gjelder avløp og vannrør. Periodisk oppfølging av rørmassen gjøres via vedlikeholdsplan, som vil følge opp eventuelle utskiftninger og reparasjoner i et jevnlig og mer kortsiktig perspektiv.

2. Langsiktig plan og metode for rehabilitering

Styret ser imidlertid at det er behov for en langsiktig plan når det gjelder rehabilitering av byggelagets avløpsrør tatt i betraktning at rørmassen er over 50 år (vannrørene vurderes å holde stand i uoverskuelig fremtid).

På den bakgrunn har vi valgt å vurdere ulike metoder for rehabilitering av avløpsrørene, og styret har kommet til at "*strømpe i rør*", dvs. innvendig epoxybelegg i rørene, er den metode som er den mest forsvarlige måte å rehabilitere byggelagets avløpsanlegg på. Metoden inngriper lite og er skånsom ved at rør og fasiliteter ikke åpnes. I tillegg vil levetiden for eksisterende anlegg øke vesentlig.

Teknikken som benyttes innebærer høytrykksrensning av rør fra tak til kjeller og etterfølgende installering av en strømpe som impregneres med epoxy. Metoden dekker også fremføring til sluk, WC og kjøkkenavløp.

Det avgjørende momentet ved denne metoden er at blokk for blokk kan tas over tid, og beboere og bad/leiligheter berøres ikke i særlig grad under arbeidene (dog vil varierende tilgang til vann og WC vare ca. fem arbeidsdager per oppgang).

Det er to firmaer i Østlandsområdet som tilbyr denne løsningen, og tilbudene fra begge firmaer er omtrent like; ca. kr. 5 200 000,- inkl. mva.

3. Kostnader ved langsiktig rehabilitering av avløpsrør

Styret anbefaler langsiktig rehabilitering, og vi ser for oss at dette kan finansieres ved at vedlikeholdsfondet og årlig avkastning av vedlikeholdsmidler belastes over forslagsvis en 5-10 års periode. Dersom en igangsetter rehabilitering av 1-2 blokker per år, er det styrets vurdering av vedlikeholdsmidlene vil dekke kostnadene uten at husleien må øke. Dette er særlig sett opp mot den varslede økning i årlig kommunal festeavgift fra kr. 24 000 til 240 000, samt en ustabil økonomisk situasjon ellers i samfunnet. Styret tilrår derfor ikke opptak av store lån for en total rehabilitering.

4. Oppfølging av rehabilitering av bad

Dette står for den enkelte beboers regning etter at styret har gitt sin godkjenning. Styret kan bistå med råd til beboere som ønsker å rehabilitere sitt bad, og det er etablert en database for å holde oversikt over status for de enkelte bad. I 2008 og per mars 2009 er det hittil godkjent rehabilitering for fire bad. Styrets vurdering er at arbeidene utføres godt og forskriftsmessig.

Retningslinjene av desember 2007 er som følger:

Styret ønsker at heving til godkjent våtromsstandard av badene skal foregå i godkjente og kontrollerte former, og eier av leilighet (aksjeeier) i bygget må derfor kontakte styret skriftlig for godkjenning før igangsetting av rehabiliteringen av bad.

Styret vil, jfr. vedlikeholdsplanen, følge opp vedlikehold og eventuell utskifting av bygget vann- og soilrør (dvs. de rør som ikke er aksjeeiers ansvar).

Det er eier (aksjeeier) som er ansvarlig for rehabiliteringen, og at badet rehabiliteres etter våtromsnormen.

NB! Våtromsnormen er ikke en forskrift. Den er en systematisert samling gode og dårlige erfaringer fagfolk har gjort seg. De håndverkere som har gått våtromskurs, oppdateres årlig.

OBS! Men håndverkeren plikter ikke å følge våtromsnormen. Derfor må det stå i kontrakten at våtromsnormen skal følges på ditt bad.

Eier må sikre seg at arbeidene som utføres, gjøres av godkjent firma/håndverker, og at firmaet/håndverkeren garanterer at arbeidene utføres forskriftsmessig. Det er eier som står ansvarlig for oppfølging der det måtte oppstå problemer, behov for utbedring, følge opp feil etc. Eier er ansvarlig for å ivareta at stigerørene gjøres lett tilgjengelig uten å ødelegge membran/konstruksjonene. Ved eventuell innkassing av rør, skal det være mulig å komme til ved å fjerne hele kassen uten å bryte membran eller ødelegge tak og fliser. Ved rehabilitering av bad må sluk byttes. Byggelaget vil dekke inntil kr. 10 000,- etter spesifisert regning ved bytte av sluk og evt. utbedring av tak i etasjen under.

Oppsummering

Vedlikehold av hele byggelagets rørmasse vil bli fulgt opp av styret.

Styret tilrår ikke opptak av store lån for en total rehabilitering, men vil anbefale en langsiktig rehabilitering over en 5-10 års periode, og foreslår at dette finansieres av vedlikeholdsfondet og årlig avsetning av vedlikeholdsmidler.

Dersom en igangsetter rehabilitering av 1-2 blokker per år, er det styrets vurdering at vedlikeholdsmidlene vil dekke kostnadene uten at husleien må øke.

Jfr. retningslinjene av desember 2007, må eier av leilighet (aksjeeier) kontakte styret skriftlig for godkjenning før igangsetting av rehabilitering av bad.

Styret