

Skåreråsen II brl.

Beboermøte

**Vi inviterer med dette til et beboermøte onsdag 20.januar kl 1800 i Skårer Kirke
Løkenåsveien 35, inngang D fra parkeringsplassen**

Obos Prosjekt vil være tilstede og kan svare på spørsmålene som andelseierne har i forbindelse med forslaget om total rehabilitering og utskifting av rør og rehabilitering av våtrom

Ekstraordinær generalforsamling begynner umiddelbart etter beboermøtet, vi anslår tidligst kl 1845, senest kl 1915

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING i Skåreråsen 2 brl

Ekstraordinær generalforsamling i Skåreråsen II Borettslag onsdag 20.januar 2016 i Skårer kirke
Løkenåsveien 35, inngang D fra parkeringsplassen --- kl 1845

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
 - 1.2. Opptak av navnefortegnelse
 - 1.3. Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - 1.4. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
-

2. Forslag til behandling

- 2.1. Hovedgrunnpakke: Forslag fra styret om total rehabilitering av soilrør (avløpsrør) alle sluk , våtrom og alle vannrør i borettslaget
- 2.2. Finansiering
- 2.3. Utvidet grunnpakke - Felles varmtvannsanlegg

Styret har hovedansvaret for å holde boligselskapets bygningsmasse i forsvarlig stand. Arbeidet med utskifting av vann og avløpsrørene er en del av dette vedlikeholdsansvaret. Styret har vedtatt at dette arbeidet bør utføres nå og innkaller derfor til en ekstraordinær generalforsamling hvor vedtak skal fattes i forhold til kostnadsrammen for prosjektet.

Lørenskog
I styret for Skåreråsen 2 Borettslag

På generalforsamlingen kan både andelseier og ektefelle/samboere møte, men bare en kan stemme for andelen, § 7 - 2.

Leier har rett til å møte, men *uten* stemmerett.

Dersom andelseier ikke kan møte selv på generalforsamlingen, kan han/hun i henhold til lov om burettslag § 7-3 første ledd møte ved fullmektig. Generalforsamlingen kan kreve at det fremlegges skriftlig fullmakt fra ektefelle/samboer når andelseieren ikke selv møter. For å være på den sikre siden er det derfor best å ha med seg skriftlig fullmakt i slike tilfeller.

- Ingen kan være fullmektig for mer enn *en* andelseier.
- Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forslag til behandling

Forslag fra styret om total rehabilitering av soilrør (avløpsrør) alle sluk og alle vannrør og våtrom i borettslaget

2.1

Hovedgrunnpakke: Totalrehabilitering av soilrør (avløpsrør) vannrør og alle sluk og våtrom i borettslaget.

Vedtaksforslag: Grunnpakke

"Generalforsamlingen i Skåreråsen 2 brl vedtar totalrehabilitering, dvs total utskiftning, av samtlige soilrør og vannrør i borettslaget, samt rehabilitering av samtlige våtrom hvor utskiftningen av soil- og vannrør gjør rehabilitering nødvendig eller våtrommet ikke tilfredsstillende nødvendig vannsikkerhet i henhold til dagens forskrifter. Rehabiliteringen gjennomføres som et fellestiltak med lik kostnadsfordeling for 3- og 4 roms andeler og mindre for 1 roms for andeler (i forhold til størrelsen)

Styrets innstilling: Anbefales godkjent.

2.2

Vedtaksforslag : Finansiering

Styret gis anledning til å ta opp lån til å utvide lån/fellesgjeld med inntil 30 millioner for å foreta nødvendig vedlikehold av boligmassen (Utskifting av vann og avløpsrør), med pantesikkerhet og prioritet før innskuddene.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent.

2.3

Utvidet grunnpakke : Felles varmtvannsanlegg

Klargjøring for felles varmtvannsanlegg evt gjennomføring av felles varmtvannsanlegg

Felles varmtvannsbereidning har flere fordeler. En sak er vannskadesikkerheten som for de fleste er mest merkbar når det går galt. Videre er det helhetstanken om ENØK. Det kan i noen tilfeller være mulig å få støtte til dette. Forsikringspremien vil ofte reduseres som følge av økt vannskadesikkerhet. Og man får et ekstra skap i kjøkkenet.

Det er vanskelig å anslå et estimat på dette da vi har flere blokker, men i forhold til priser Obos Prosjekt har mottatt i det siste anslås et grovt estimat på ca 200.000,- pr berederom og det antas et rom pr blokk.

Obos Prosjekt anbefaler en klargjøring for et slik anlegg. Det er nødvendig å gjøre nå, *dersom* vi noen gang i fremtiden ser for oss en slik løsning. ...

Styrets innstilling:

Styret har ingen innstilling i denne sak.

Mener forespørsel skal legges inn som opsjon i anbudsbeskrivelsen

“Generalforsamlingen i Skåreråsen 2 brl

Bakgrunn for forslagene til ekstraordinær generalforsamling i Skåreråsen 2 brl 20.01.2016:

Vi viser til: Vedtak på generalforsamlingen april 2015

“Styret får fullmakt til å igangsette prosjektet som nevnt over.

Oppgaver som skal gjennomføres er nevnt i planen og kostnaden er foreløpig estimert til ca 20 mill fra 2016 til 2019 ”

Fase 1 i vedtaket var

“Vi ser for oss at prosjektet settes i gang umiddelbart

Når Obos utredning foreligger vil det bli gitt informasjon til beboere

Der bestemmer vi, hva vi skal gjøre og hvordan det skal gjøres”

Styret igangsatte arbeidet umiddelbart - resultatet av våre møter med Obos Prosjekt er utsendt i prosjektnytt 1 og 2-2015

Styret kunne ikke videreføre arbeidet med en rørfornyning.

Bakgrunn

Obos Prosjekt har vært på befaring og *kan ikke anbefale* en rørfornyning fordi det ikke vil løse det totale problemet i borettslaget, da sanitæranlegget består av både vann- og avløpsrør inkl sluk.

En rørfornyning med strømpe i avløpsrørene vil ikke dekke behovet for total reparasjon av alle avløp. Årsaken til dette er de små dimensjonene som er på avløpet mellom bad og wc-rom og avløp i gulv fra dusj og evt vaskemaskin. Dette er ikke mulig å reparere så det gamle røret vil bli liggende som et mulig lekkasjepunkt. Videre er det ingen god løsning med reparasjon av slukene når de ikke har klemring, da dette gjør det vanskelig å bygge vanntette bad.

I forhold til alder så vet vi at vannrørene må byttes om noen år. Ved utskifting av vannrørene vil det være nødvendig å åpne sjakten mellom kjøkken og bad for å gjøre dette. Det vil være knyttet en stor kostnad bare til riving og gjenoppbygging av sjaktene.

Totalt sett blir det dermed rimeligere å gjennomføre utskifting av vann og avløpsrør som et stort prosjekt. Samtidig som belastningen for hver enkelt når man skal gjøre store inngrep i leiligheten, vil bli mindre siden alt blir gjort på en gang i stedet for flere ganger.

På møte 13.10.2015 fattet styret enstemmig vedtak om *at vi går inn for en komplett utskifting av avløp, sluk og vannrør, samt bygger tette bad og wc-rom som er en god løsning både økonomisk og i forhold til belastningen det gir i private hjem om man skal inn i 2 omganger. På denne måten vil man få nullstilt de sanitærtekniske installasjoner og oppgrader det bygningsmessige.*

Styret ønsker at en total utskifting av rør og rehabilitering av våtrom igangsettes.

Tidligere utsendt info:

Styret har engasjert OBOS Prosjekt for å bistå borettslaget ved utarbeidelse av beskrivelse og innhente tilbud på innvendig reparasjon av avløpene som tidligere vedtatt. I forbindelse med beskrivelsen ble det gjennomført en befaring i borettslaget hvor en overflatisk kartlegging av status ble utført. Etter denne befaringen anbefaler OBOS Prosjekt borettslaget å vurdere en annen løsning, som er mer helhetlig for borettslaget.

Obos Prosjekt anbefaler en utskifting av både vann og avløpsrør inklusive sluk, samt bygge tette baderom og wc-rom. Anbefalingen er bygget både på økonomiske forhold og i forhold til belastningen det gir i private hjem, dersom man må inn å gjennomføre utskiftinger i flere omganger. Etter at de nye momentene kom opp, ble det gjort et enstemmig vedtak i styret for å undersøke

nærmere og arbeide for å gjennomføre et større rehabiliteringsprosjekt, for på den måten få nullstilt de sanitærtekniske installasjonene og oppgradere det bygningsmessige.

En kollektiv utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje. Dette inkluderer alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, kjøkken, sluk (inkl. selve slukene) og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil medføre total rehabilitering av bad og wc-rom.

Det var i utgangspunktet like baderomstyper og separat wc i borettslaget. Noen andeler har lagt sammen bad og wc-rom og 1-roms andelene har lite baderom med både dusj og wc. Prinsippene for rehabiliteringen vil likevel bli den samme. Alle leiligheter har bade / wc-rom som ligger vegg i vegg med kjøkken, hvor bad og kjøkken har en felles stamme for vann og avløp.

Grunnpakke :

Bygningsdel	Forslag til omfang av kontrakt
Avløpsrør	Alle avløpsrør som går gjennom etasjene og sluk skiftes ut. Sluk etableres også i wc rom. Avløpsrør plasseres fortrinnsvis i samme sjakt som dagens plassering. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv. Avløp ut til kommunale kummer fornyes eller byttes – tas inn som opsjon i anbudsinnbydelsen
Vannrør	Alle vannrør som går gjennom etasjene skiftes ut. Ny stoppekran for vanninntak etableres i leiligheten. Nye synlige rør på bad legges i forkrommet utførelse. Skjulte vannrør utføres som rør i rør system. Kjellerstrek med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.
Gulv på baderom	Påstøp, membran og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.)
Vegger på baderom	Membran og fliser.
Tak på baderom / wc-rom	Nedsenket himling / innkassing av avløpsrør fra sluk etc. med stenderverk og gips som males hvit.
Utstyr på bad (1)	Alt eksisterende utstyr og innredning de- og monteres
El-anlegg på bad (1)	Varmekabler i gulv. Elektrisk utstyr de- og monteres
Gulv på wc-rom	Membran og fliser
Vegger på wc-rom	Malt eller fliser
Utstyr på wc-rom (1)	Alt eksisterende utstyr og innredning de- og monteres unntatt klosett som leveres nytt. Vegghengt toalett og innebygget cisterne.
El-anlegg på wc-rom (1)	Elektrisk utstyr de- og monteres
Arbeid på kjøkken	Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Alle eldre vannlåser i kjøkkenbenker skiftes. Det vurderes å etableres vannstoppeventil med føler for lekkasjesikring på kjøkken. Opsjon i anbudsinnbydelsen <i>Vannlåse er et beboeransvar og vil bli belastet den enkelte andelseier</i>
Ventilasjon	Rense avtrekkskanaler. Montere nye avtrekksventiler i nedsenket himling eller i vegg. Vurdere eventuelt oppgraderinger.

(1) – dersom utstyr skades ved de- eller remontering eller det ikke er godkjent for remontering (elektriske komponenter), er dette en bekostning som må dekkes av andelseier	

Skissert løsning er et minimum av hva man bør ha med når et slikt prosjekt skal gjennomføres for å sikre en bra kvalitet. Det er likevel mulig å utvide innholdet som felleskapet skal bekoste.

Utvidet grunnpakke 1:

Varmtvannsberedning	Vurdere overgang til felles varmtvannsberedning. Vannskadesikker og energioekonomisk bedre løsning. Opsjon i anbudsinnbydelsen
---------------------	---

Muligheter for beboere

Ved en rehabilitering skal det legges opp til at den enkelte eier selv kan være med å sette sitt personlige preg på badet. I tillegg til boligbyggelagets valgte standard skal det derfor tilbys tilleggsleveranser til fast pris fra entreprenøren, som beboerne står fritt til å bestille og bekoste selv, som for eksempel:

- sammenslåing / oppdeling av bad og wc-rom
- fliser på wc dersom rommet i dag er malt
- alternative fliser, andre flisformat, dekor- og/eller bordfliser.
- nytt sanitærutstyr ut fra spesifisert liste, f.eks. annen wc-skål, ny servant, speil, etc.
- nytt blandebatteri for kjøkkenbenk, servant, dusj etc.
- ny varmtvannsbereder
- downlights i himling/ innkassing eventuelt annen belysning
- ny dør til baderom
- vannstoppeventil

Veien videre

Videre fremdrift er avhengig av vedtaket på generalforsamling, men den foreløpige planen har en tiltenkt fysisk oppstart våren i 2017.

Prosjekter av denne type deles gjerne inn i 3 faser.

Fase 1: Utarbeidelse av beskrivelse (funksjonsbeskrivelse, byggherrekrav)

Fase 2: Analysering av tilbud, kontrahering av entreprenør

Fase 3: Gjennomføring

Fremdriften er avhengig av flere faktorer som per i dag er ukjente, som blant annet kapasitet hos rådgiver, entreprenørenes kapasitet og hvilke ønsker byggherren har vedrørende byggestart.

Allikevel skisseres følgende milepæler/ hovedaktiviteter for å belyse gangen i prosjektet:

- ❖ Utarbeidelse av beskrivelse (fase 1) – 2-3. kvartal 2016.
- ❖ Kontraheringsfase (fase 2) – 3-4.kvartal 2016.
- ❖ Oppstart - 2. kvartal 2017.
- ❖ Informasjonsmøter for beboere hvor også entreprenør deltar.
- ❖ Førbefaringer i leiligheter.
- ❖ Produksjon.
- ❖ Kontrollbefaringer i leiligheter og fellesareal.
- ❖ Antatt ferdigstillelse - 1.kvartal 2018.