

Prosjektnytt 2-2015



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 borettslagets.

Det anbefales å vurdere 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 utskiftninger 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 er i utgangspunktet ulike baderomstyper i borettslaget i tillegg har mange leiligheter separat wc-rom. 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.

Endelig innhold og omfang er ikke avklart, men den skissert løsningen beskrevet under vil ligge til grunn for videre arbeider med prosjektet.

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.
Vannrør	Alle vannrør rør som går gjennom etasjene skiftes ut. Nye stoppekraner for k.v og v.v. etableres i leiligheten. Nye synlige rør på bad legges i forkrommet utførelse. Skjulte vannrør utføres som rør i rør system. Kjellerstrekk med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.
Varmtvannsberedning	Vurdere overgang til felles varmtvannsberedning. Vannskadesikker og energioekonomisk bedre løsning.

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	Alt eksisterende utstyr og innredning de- og monteres
El-anlegg på bad	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	Alt eksisterende utstyr og innredning de - og monteres unntatt klosett som leveres nytt. Vegghengt toalett og innebygget cisterne.
El-anlegg på wc-rom	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.
Ventilasjon	Rense avtrekkskanaler. Montere nye avtrekksventiler i nedsenket himling eller i vegg. Vurdere eventuelt oppgraderinger.

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.

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 boligselskapets 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 av bad og wc-rom
- 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

Dager uten dusj og toalett

Arbeidet vil medføre mye støv og mye støy. Entreprenøren vil stå ansvarlig for byggrenhold underveis i prosjektet og en sluttvask. Likevel må beboerne akseptere å dekke til noe før oppstart og rengjøre noe selv etter ferdigstillelse. I tillegg må beboerne være forberedt på å leve uten dusj og toalett i leiligheten for en periode. Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Utskiftingen tar tid, og leilighetene vil bli helt uten vann og avløp i flere dager. Totalt vil arbeidet pågå i omtrent 4-6 uker i hver leilighet. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter.

Veien videre

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.

Videre fremdrift vil dermed være 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, entreprenørens kapasitet og hvilke ønsker byggherren har vedrørende byggestart.

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

- ❖ Informasjonsmøte - 20.01.16.
- ❖ Ekstra ordinært generalforsamling - 20.01.16.
- ❖ 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.b
- ❖ Antatt ferdigstilling - 1.kvartal 2018.

Beboerne vil bli holdt løpende orientert gjennom prosjektnytt på hjemmesiden. OBOS Prosjekt vil være tilstede på beboermøte i forkant av ekstraordinær generalforsamling, hvor det vil bli gitt mer detaljert informasjon om innhold i prosjektet og gjennomføringen.

Onsdag 20.januar kl 1800 vil det bli
informasjonsmøte og ekstraordinær generalforsamling.

*Møtene holdes i Skårer Kirke – underetasjen, inngang D – fra den store parkeringsplassen
Nærmere informasjon om møtet vil komme på oppslagstavler og i e-post*

Se også www.skarerasen2.no/Prosjekt20162017.aspx - Det er også opprettet en side for spørsmål og svar