



Referat fra beboermøte 12. oktober 2017

Vedlikeholdsnøkkel / Tilstandsrapport – OBOS prosjekt

v/ Glenn Arvesen (prosjektleder vedlikeholdsnøkkel) og Lars Tobiassen (avdelingsleder VVS)

Periode fra 0 – 5 år:

- Tatt stikkprøver i borrettslaget (skade og alder – analyse)
- Kostnadsoversikt
- Vedlikeholdsnøkkel baseres på kort sikt
 - Funnet skade på teglstein/fasade
 - Vurdering foretas høst 2017
 - Forprosjekt rør og våtrom
 - Ta det elektriske samtidig
 - Nytt avfallssystem – forprosjekt starter høsten 2017
 - Tak over balkong toppetasje lavblokk (monteres tak på 3 blokker i 2017 og resten i 2018)

Periode fra 10-15 år:

- Male oppganger og etasjeplan
- Skifte vinduer og balkongdører
- Skifte plater på lavblokker
- Betong
 - Garasje
 - Balkong

Befaring fra forprosjekt (vedlikeholdsnøkkel):

- Rømningsveier i høyblokkene og inngangspartier i lavblokk – det er ikke tillatt å hensette noe i denne. (dette gjelder også sykler og barnevogner)
- Nytt avfallssystem (prosjekt påbegynt – ferdigstilles i løpet av 2018)
- Tørropplegg i høyblokker er montert
- Mindre lekkasje på noen tak
- Teglvegger – det er avdekket en del fuktskader som må sjekkes
 - Uke 43 settes opp stillas (DD 84 og DD 100)
 - Fasadeplater – må feste alle skruer
- Tak over balkong toppetasje lavblokk er under arbeid
 - Dette vil redusere vedlikehold og vannskader over tid
 - Mulighet for innglassing – bekostes av andelseier
- Ventilasjon
 - Kondens på grunn av dårlig ventilasjon
 - Vi anbefaler! Åpne lufteluker, vinduspalter og ventiler for de som plages med kondens

- Det anbefales å løse dette i forbindelse med rør og våtromsprosjekt
- Elektrisitet i leiligheter
 - Supplere med flere stikkontakter, redusere bruk av skjøteledning
 - Skifte sikringskap (tilbud fra Styret)
 - Lage en plan for uteområdet - oppgradering

Spørsmål fra beboere:

Vi som har innglassing i 4. etg. Vil vi bli berørt?

- Ja, gammelt tak og innglassing blir revet

RØR OG VÅTROM – med Lars

Hva berøres av dette:

- Rør (alle rør)
- Våtrom (bad, dusjrom, vaskerom)
- Sanitærinstallasjon (Rør og våtrom)
- **Forprosjekt rør og våtrom**
 - Kartlegge våtrom i ulike leiligheter
 - Tilstandsoversikt rør og våtrom med mulige løsninger
 - Fordeler og ulemper ved rehabilitering
 - Utrede mulighet for felles varmtvannsbereder i kjeller
 - Utarbeide forslag til generalforsamling mai 2018
- **Rør og våtroms prosjekt i praksis**
 - Byggetid 7-8 uker pr leilighet
 - Perioder uten vann og avløp i leiligheten
 - Anbefaler å bo et alternativt sted mens det pågår
 - Fremdriftsplan skal holdes og skal være kontraktsfestet
 - Normal arbeidstid for entreprenør kl 07.00 – 17.00
 - Det settes opp midlertidig toalett, dusj og servant
 - Visningsrom for mulige løsninger
 - Vil være mulig å sette personlig preg på bad/toalett
- **Oppsummering**
 - Det er behov for vedlikehold
 - Presentasjon av forslag til generalforsamlingen april 2018

Spørsmål fra beboere:

- **Styreleder: Forprosjekt koster penger. Hvor mye vil det koste?**

Svar: pris kr 350.000,- Enova støtte (energi besparing) på kr 250.000,-

- **Beboer: jeg har pussa opp badet? Hva skjer med mitt bad?**
Svar: Avklare om bad kan spares eller deler av badet. Men på grunn av avløp i konstruksjon må vi mest sannsynlig ta alle bad. De rør som står i veggene bli stående, det blir etablert nye rør.
- **Beboer: Hva med varmekabler på bad - vil man miste de?**
Svar: Standard er at alle bad får varmekabler
- **Beboer: Hva med leiligheter hvor det er separat bad/toalett ?**
Svar: Regner, med at disse rehabiliteres
- **Beboer: Om man ønsker å flytte kjøkken i forbindelse med våtromsprosjektet**
Svar: Dette må avklares nærmere under prosjektet
- **Beboer: Toaletterør som går fra gulv til tak. Står på feil plass. Er det asbest i våre rør?**
Svar: må ta en miljøkartlegging i forbindelse med prosjektet. Sanering etter dette.
- **Beboer: Antatt byggetid gjelder hver leilighet?**
Svar: ja, 7-8 uker
- **Beboer: Bor i høyblokk. Hvor lang tid tar det å ferdigstille en høyblokk?**
Svar: usikker på fremdrift. Entreprenør må uttale seg her. Antar 7-8 uker uavhengig høy eller lavblokk
- **Beboer: Blir det per oppgang på lavblokk eller hele lavblokk under ett?**
Svar: entreprenør legger frem fremdriftsplan med sine underleverandører.
- **Beboer: Separat toalett, kan man beholde det om man ønsker?**
Svar: I utgangspunktet skal det være mulig. Må komme tilbake til dette når forprosjekt er i gang
- **Beboer: Baderommøbler som er fastmontert kan de beholdes?**
Svar: I grunnpakke er det nytt toalett og servant. Om man ønsker eget utstyr tilbake er det mulig, så lenge det er intakt og helt. Førbefaring av bad i alle leiligheter. Avtaler gjøres med den enkelte for å gi en anbefaling om hva som kan beholdes i henhold til tilbud.
- **Beboer: Kvalitet på nye rør?**
Svar: God kvalitet, benytter 3 lags plastrør som er lydtette og har lengre levetid. Vannrør og plastrør er bedre motstandsdyktig i forhold til rust.
- **Beboer: Pusser opp bad nå. Hva skjer i min situasjon nå?**
Svar: Må bare gjøre det ferdig. Begrens kostnadene du legger inn i det. Må du absolutt gjøre noe med badet fremover må det være akutt. Rør og våtrom må tas i felleskap.

- **Beboer: Snakker man om 1-5 år før det skjer noe?**
Svar: Avhengig av hva forprosjektet kommer frem til. Fra vedtak til entreprenør er på plass vil det minimum ta 1 år. God planlegging er nøkkel for et godt prosjekt
- **Beboer: Alle bad som er pusset opp hva skjer?**
Svar: Alle bad skal besiktiges. Avløpsrør står i betongskiver om man skal endre på det må man etablere nye avløpsrør, da må også nye bad bli berørt.
- **Beboer: Kommer det graderte tilbud i forhold til hva som må, kan og bør gjøres?**
Svar: Nye rør legges. Det vil komme tilbud hvis prosjektet iverksettes..

Flertallet i borettslaget avgjør eventuelt iverksettelse av rør- og våtromsprosjekt på generalforsamlingen mai 2018.

Generell informasjon fra styreleder:

- **Vedtatt å danne en miljøgruppe på generalforsamlingen i 2017.**
 - Bernt Holøien forteller om miljøgruppas arbeid så langt:
 - Ser helhet for planting på alle tun
 - Første året prøver å finne riktig retning.
 - Jobber med beplanting foran lavblokker
 - Trefelling (fjerne store trær, tar hensyn til sol, utsikt, garasje)
 - Befaring i gang
 - Trefelling
 - Likhet i borrettslaget
 - Tre nær bygninger må fjernes
 - Lekeplasser for barna
- **Driftsleder (vedtatt generalforsamling 2015)**
 - 24 søkere
 - 3 tatt inn på 1. gangs intervju
 - Innhenter referanser på kandidatene før 2. gangs intervju
- **Eventuelt?**
- **Spørsmål:**
 - **HMS og branntiltak. Løse heller. Lekkasje over inngangsparti. Fjerning av løv av vaktmestere.**
Svar: Tilstandsrapport. Prioritere det som «brenner mest».
 - **Avløpsrør på balkong må gjøres noe med.**
Svar: Nye avløpsrør i forbindelse med tak over balkong (4etg)
 - **Trappevask – dårlig vask.**
Svar: styret er på saken

- **Gravearbeid på D tunet – hva skjer?**
Svar: blinking i lys i D tunet. Hafslund som utbedrer feil i forbindelse med trafo. Arbeid ferdig uke 43
- **Sommerstien skulle oppgraderes? Rekkverk i oppganger?**
Svar: klaget til entreprenør. Skal rettes på, vi purrer igjen. Rekkverk blir satt inn der det mangler. Fått tilbud skal velge leverandør.
- **Markiser? Solskjerming?**
Svar: finne løsning for å sende ut tilbud
- **Åpning fra sidene for de med hjørneløsning?**
Svar: bruksanvisning på hvordan
- **Ladegruppe?**
Svar: ladegruppa er i gang. 2 møter. Leverandører presenterer løsning/installasjoner. Mulig å styre strømmen til hver ladekontakt. Frivillig hvem som installere. Infrastruktur må på plass. Ladegruppa vil komme med et forslag på hvordan dette kan gjøres og kostnad. Må stemmes over forslaget på generalforsamlingen.