

RØR-REHABILITERING

Slettebakken Borettslag

Velkommen til informasjonsmøte

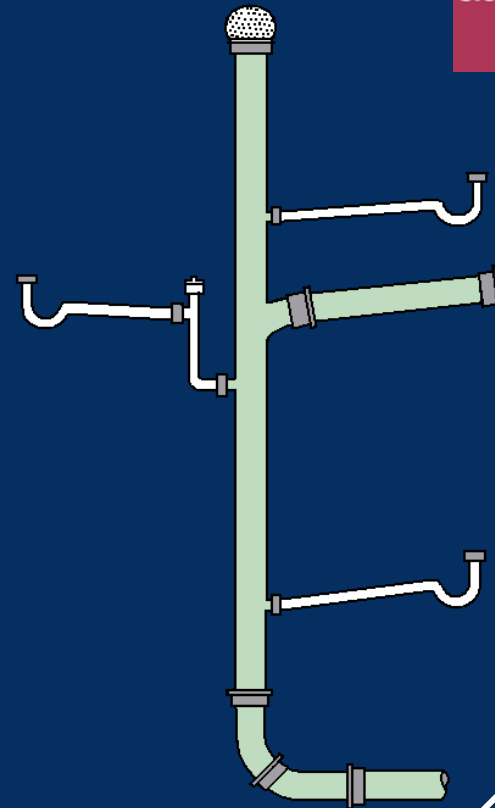
Slettebakken borettslag

31. mai og 1. juni 2023



PROGRAM

- ▶ Velkommen
- ▶ Om arbeidet i rørutvalget
- ▶ Forslag til tiltak og gjennomføring
- ▶ Spørsmål
- ▶ Oppsummering



RØRUTVALGET

- ▶ Bertil Sivertsen (leder) (styremedlem)
- ▶ Kari D. Haldorsen (styreleder)
- ▶ Hildegunn Reime (nestleder i styret)
- ▶ Helge Lilletvedt (beboer)



HISTORIKK

2010

50 år.
Rapport på
avløpsrør fra
Vitek

2011

Lekkasjesjekk.
Sjekk av godstykkelse

2012

Langsiktig
vedlikeholds-
plan

2013

Rørutvalg

2014

Spyling av
avløp.
Måling av
godstykkelse

2015

Vent med
rehabilitering
av bad

2016

Ekstra
betaling
altanlån

2017

Nye retnings-
linjer for bad

2020

Nye målinger.
Ikke alarmerende,
men start planlegging

2021

Innhenting av
erfaringer

2022

Forprosjekt
Infomøter

2023

Anbud
EOGF



FASE1: PLANLEGGING

- ▶ Beboermøter
- ▶ Spørreundersøkelse om bad
- ▶ Detaljplanlegging og utarbeiding av tilbudsdokumenter
- ▶ Innhenting av tilbud fra entreprenører
- ▶ Evaluering av tilbud
- ▶ Avgjørelse i generalforsamling
- ▶ Etablering av kontrakt m/entreprenør

INNHENTING AV TILBUD

- ▶ Tilbud er innhentet fra 4 velrenommerte, erfarne leverandører
- ▶ Etter en enstemmig anbefaling fra rørutvalget og BOB gjorde styret følgende vedtak:
 - ▶ Oppdraget tildeles Unik forutsatt generalforsamlingens godkjenning av tiltakene i prosjektet

TILTAK

HOVEDPROSJEKT

- ▶ Utskiftning av vann og avløp
(rørfornying av avløpsrør i lavblokk)

MULIG TILLEGGSTILTAK

- ▶ Felles varmtvann

INDIVIDUELLE TILTAK

- ▶ Rehabilitering av bad

HOVEDPROSJEKT - LAVBLOKK

I lavblokkene går kaldtvann- og avløpsrør i en kasse på badet. Følgende arbeider gjøres:

- Nytt kaldtvannsrør gjennom trapperom og inn i nytt rørskap
- Rørfornyng av avløpsrørene

Nødvendige arbeider på kjøkken og bad:

- Rør i kjøkkenbenk demonteres
- Toalett demonteres
- Servant på bad kobles fra og avløp skiftes
- Behov for tilkomst til sluk på badet

Felles tiltak i leilighetene

- Det settes inn rørskap i leiligheter som ikke allerede har dette.
- Rør i kjøkkenbenk byttes ut

Behandling av sluk

- Rørfornyng der sluk er skiftet iht. borettslagets retningslinjer
- Vannlås freses ut og det innsettes ny innmat der det er original sluk

HOVEDPROSJEKT - HØYBLOKK

I en standardleilighet i høyblokkene er det grei tilgang til både kaldtvann- og avløpsrør. Rørene skiftes derfor ut i sin helhet.

Nødvendige arbeider på bad og kjøkken:

- Tilkomst til hovedrør fra gulv til tak i bod
- Rør i kjøkkenbenk demonteres
- Toalett demonteres
- Servant på bad kobles fra og avløp skiftes
- Behov for tilkomst til sluk på badet

Felles tiltak i leilighetene

- Det settes inn rørskap i leiligheter som ikke allerede har dette.
- Rør i kjøkkenbenk byttes ut

Behandling av sluk

- Rørfornyng der sluk er skiftet iht. borettslagets retningslinjer
- Vannlås freses ut og det innsettes ny innmat der det er original sluk

HOVEDPROSJEKT – FELLES

Bunnledninger og andre rør

Følgende arbeid utføres:

- ▶ Rørfornye avløpsrør under bygninger til kommunal kum
- ▶ Skifte ut kaldtvannsledninger og legge dem åpent under tak i kjellerganger
- ▶ Skifte ut vannledninger mellom blokkene G-F-E
- ▶ Montere utvendige og innvendige stoppekraner, hoved-stoppekraner og oppleggs-kraner

FELLES VARMTVANN

Dagens situasjon

- Alle leilighetene har i dag egne varmtvannsberedere.
- Disse tar plass, utgjør en lekkasjerisiko og kan ha begrensning i kapasitet for noen husstander

Forslag til løsning for felles varmt vann

- Felles varmtvannstanker i kjeller
- Sirkulasjonsledning for å sikre rask tilgang til varmt vann i alle etasjer
- Varmvannsbereder i leilighet fjernes

INDIVIDUELL MÅLING AV FORBRUK

- Individuelle **målere** i rørskap
- Eget forbruk leses i **app**
- **A-konto** innbetaling hver måned
- Forbruk **avregnes mot a-konto innbetaling en gang årlig**
Beboere får enten tilbake overskytende beløp eller betaler inn
- **Investeringskostnader** er estimert til kr. 1 500 – 2 000 per andel
- Årlige **administrasjonskostnader** ca. kr. 500 - 700 per andel
- Andre **driftskostnader** legges ut på felleskostnadene

KUN FORBEREDELSE FOR FREMTIDIG FELLES VARMTVANN



Høyblokk

Det legges frem stigeledninger med avstikk frem til rørskap

Lavblokk

Det legges rør fra rørskapet og ut i felles gang

Dermed kan man etablere felles varmt vann på **et senere tidspunkt** uten å måtte utføre arbeid i de enkelte leilighetene

KOSTNADER (SLIDE ER OPPDATERT)

Eksempler på kostnader per måned
(rente på 5% og 30 års nedbetaling)

Hovedprosjekt

Antall rom	Lavblokk (NOK)	Høyblokk (NOK)
1 rom		566 – 590
2 rom	805	692 – 772
3 rom	959 - 988	940 - 974
4 rom	1 131 – 1 160	1 087 – 1 118

Felles varmtvann

Antall rom	Lavblokk (NOK)	Høyblokk (NOK)
1 rom		184 – 191
2 rom	261	225 – 251
3 rom	311 – 321	305 – 316
4 rom	367 - 376	353 - 363

Kun forberedelse varmtvann

Antall rom	Lavblokk (NOK)	Høyblokk (NOK)
1 rom		27 – 28
2 rom	38	33 – 37
3 rom	46 - 47	45 – 46
4 rom	54 - 55	52 - 53

TOALETT OG DUSJ I ANLEGGSPERIODEN

- Balkongkabin til hver leilighet
- Kabin har kaldt- og varmtvann og toalett
- Dusjmulighet i felles dusjanlegg på bakkenivå



ANLEGGSPERIODEN

Arbeidsperiode per leilighet

- ▶ ca. 2 uker

Arbeidsperiode per stamme i blokken

- ▶ ca. 2 uker

Prosjektoppstart

- ▶ januar 2024

Total anleggsperiode i borettslaget

- ▶ ca. 18 måneder

INDIVIDUELLE TILTAK

Mer informasjon til høsten om rehabilitering av bad i regi av Unik:

- ▶ Felles møter
- ▶ Individuelle møter
- ▶ Påmelding/bestilling

Det blir ikke anledning til å foreta privat oppussing av leilighet, inkludert bad og kjøkken, i perioden Unik arbeider på rørstammen.

Several white lines of varying lengths and orientations are positioned in the bottom right corner of the slide, creating a modern, abstract graphic element.

SPØRSMÅL?



TAKK FOR AT DU KOM

