



Utgave 4. mai 2017

## Informasjon!

### **Status Prosjekt Rørøpplagg/Bad**

Etter en lengre periode med prosjekteringsmøter, beboer og bestillingsmøter, samt riggarbeid, har AF gruppen nå startet opp arbeidet i blokk 4. Alle kontrakter er Undertegnet. Planmessig er dette under full kontroll.

### **Brannslange i kjøkkenbenk**

Borettslaget gikk for noen år tilbake til innkjøp av skumapparater til bruk ved en Eventuell brann i leilighetene. Fra ansvarlig brannsikringshold ble borettslaget Oppfordret til å fjerne den slangen som er plassert i kjøkkenbenkene. Mange har gjort Dette, men noen gjenstår. Der hvor denne slangen ikke er fjernet vil dette bli gjort i forbindelse med den pågående rehabiliteringen.

### **Fotografering og spyling av bunnledninger**

Dette er et tiltak som er helt nødvendig

I forbindelse med det øvrige rørøpplaget. Resultatet er bra men rapporten viser en del mindre skader. I bunnledningen i blokk 2 gror det en del vekster i avløpet, noe som må renskes ut når arbeidet kommer så langt.

### **Tilbud fra MHT Servicepartner as (firma som vasker hos oss i dag)**

Styret har mottatt tilbud fra dette firma om rengjøring av kjøkken og stue etter vært som badene ferdigstilles.

Tak, vegger støvtørkes og vaskes, vinduskarmer støvtørkes og vaskes, lister støvtørkes og vaskes, gulv vaskes.

Beboere som ønsker å få sette bort denne jobben til en pris kr 1000 eks. mva. tar kontakt med styreleder på mobil eller mail. Eller direkte til firmaet mobil tlf. 992 19 807.

**Trappeoppganger** I tillegg til firma som vasker hos oss hver tirsdag, så skal AF gruppen støvsuge og vaske trapper der hvor de jobber hver fredag. Det er særdeles viktig at beboere ikke har gjenstander under trapper eller i oppgangen da dette hindrer både fremkommelighet og rengjøring.

Etter at arbeidet med badene er ferdigstilt skal AF gruppen støvsuger og vasker bad og gulv i rom hvor det er jobbet.

### **Maling og oppussing av leiligheter**

Styret har vært i kontakt med et seriøst malerfirma som har utført flere jobber her i borettslaget tidligere.

Firmaet kan tilby meget gode priser til oss som kunde. Beboere som vurderer å male opp hele eller deler av leiligheten etter Rehabiliteringsarbeidet kan kontakte styreleder for nærmere info.

### **Saltutslag**

På ytre del av garasjetak i blokk 2 er det flere tilfeller av «krakelering» i taket Dette har vært et kjent problem også tidligere. Styret vurderer tilbudene som er kommet inn for å utføre jobben med å legge plater i taket som en beskyttelse. Pris kr 198 000.- eks mva.

### **Endel spørsmål fra beboerne om prosjektet:**

Hvorfor må dette prosjektet med utskifting av rør og Rehabilitering av bad gjennomføres nå?

**Svar:** Kvaliteten på rørene er dårlig. Etter 41 års bruk og med svært mange vannlekkasjer og konsekvenser dette medfører i leiligheter så øker forsikringspremien vår kraftig år for år. Avløpsrørene som ble brukt i 1976 er svært sprø og det sprekker i skjøter og forgreninger, lekkasjer vises i parkeringshus blokk 1 og 2, på de øvrige blokkene går dette rett i grunn.

Hvorfor kan jeg ikke selv bestemme om det er nødvendig å Rehabiliterer mitt bad når dette ble gjennomført for ca. 8 til 10 år siden?

**Svar:** Det er Kastanjeveien Borettslag som er juridisk eier av bygningsmassen i borettslaget. Bestemmelsen om gjennomføring av prosjektet er tatt på Generalforsamling både i 2016 og 2017. Styret sammen med Prosjektleder er ansvarlig for at prosjektet gjennomføres etter inngåtte kontrakter og dagens gjeldende våtroms norm. Om ca. ett år når hele prosjektet er ferdigstilt skal AF gruppen levere en «totalgaranti for hele borettslaget». AF gruppen kan ikke stille garanti for arbeid som er utført av andre.

Vi forsøker å imøtekomme beboerne så langt det lar seg gjøre med forskjellige løsninger innenfor rammen av det som er bestemt i kontrakter, men større endringer av egeninteresse lar seg ikke forene i prosjektet.

### **Romløsning Toalett/bad i ett rom**

I utgangspunktet så ble det lagt fram en tegningsskisse med dette som forslag, Skissen viste ikke den optimale løsning. AF gruppen har derfor utarbeidet løsningsforslag som ville gi bedre og romsligere baderom med bedre muligheter for plassering av interiør. Alle beboere har fått dette presentert i bestillingsmøter.

Når det gjelder kostnader for å beholde bad og toalettrom adskilt og hvem som eventuelt måtte betale dette, ble saken lagt fram for NBBO og advokatfirma Svensson og Nøkleby.

Det er 16 beboere som har valgt løsningen med adskilt bad og toalett.

Stk. Kostnaden kr 12 000.- eks mva. totalt kr 240 000.-

### **Svar fra Advokatfirma:**

«Beboere har krav på å få tilbakestilt i dette tilfelle veggen mellom bad og toalett tilnærmedesvis slik den var før den ble revet ned.

Under tvil så må denne kostnaden belastes borettslaget».

Beboere har vidt forskjellige farger på toalettrommet og det sier seg selv at firma ikke kan bruke samme produkter i 16 leiligheter.

Det må avtales med AF-gruppen og beboer om hvilke helhetsløsninger som kan være aktuelle. Styret ber leder ta dette opp med AF-gruppen.

Dette vedtaket gjelder alle områder der det i dag ikke foreligger forslag til helhetlige løsninger.

Det følger av vedtaket at AF-gruppen må enes om hvordan løsningene i din leilighet blir.

### **Nedløp for tak vann i samme sjakt som vann/avløp/ventilasjon**

Det viser seg ved kontroll i dag at nedløpet må skiftes. Det er heller ingen isolasjon i sjakten. Dette medfører kondens og kan føre til lekkasje i taket på toalettet. Dette må utbedres på en forsvarlig måte, noe som også vil medføre tilleggs kostnader i prosjektet. Det er 26 nedløp i borettslaget estimert kostnad kr 1 043 640.- eks mva.

Brannteknisk ingeniør har vært på plass for inspeksjon av kanal og avtrekkssystemet I blokk 4 hvor arbeidet nå er i gang. Det mangler branntetting totalt i alle etasjer. Det er nærliggende å anta at det ikke står noe bedre til andre steder i borettslaget. Dette er svært alvorlig og vi må ta høyde for at dette inngår som en del av rehabiliteringen, men det vil utløse tilleggs kostnader.

Har dere spørsmål kontakt Anders Bakken, Mobil 952 24 104.  
e-post: [anders.bakken@getmail.no](mailto:anders.bakken@getmail.no)