

Styrebrev 1-19

13.februar 2019

I dette styrebrev:

- 1 Varsel om ekstraordinært årsmøte i anledning rør-fornyning.
- 2 Protokoll fra blokk-tillitsmanns møte 2019 (Vedlegg 1)
3. Protokoll fra møte om rør-rehabilitering med blokktilitsmenn og leverandør. (Vedlegg 2)

1. Varsel om ekstraordinært årsmøte i EBS i anledning rørfornyning:

Til årsmøte i EBS 2011 ble det vedtatt en 10 års vedlikeholdsplan. På den planen står at rør-rehabilitering skal skje fra 2019. Vedlikeholdsbehovet har også senere blitt bekreftet ved 2 av ABBLs vedlikeholdsrapporter fra 2012 og 2017. Sameiets egen plan fra 2011 ble senere oppdatert i 2015, da også med en vedlikeholds-skisse for de neste 30-40 årene. Nevnte ble tatt med i innkallingen til sameiermøte for 2015.

Tekniske levetider for våre avløpsrør er passert. Teknisk levetid er basert på generelle erfaringer og gir ikke nødvendigvis et korrekt bilde på faktiske tilstanden. Man må derfor sammenholde teknisk levealder med faktiske registreringer/målinger for bedre å beskrive situasjonen.

I EBS har man over tid gjort byggtekniske registreringer av symptomer. På noen baderom ser man tegn på svakheter som muligens kan knyttes til svekkede rør eller sluk. Det er sameiets ansvar å treffe passende tiltak for å unngå ulemper. Slikt sett er det tydelig at tiden er kommet for rehabilitering av våre rør fra 1954 (de syv blokkene

nord for bommen) og 1956 (de fem blokkene sør for bommen)

Fornyelsen innebærer fornyelse av de vertikale avløpsstammene som går fra kjeller til tak, grenrør på baderom og kjøkken, bunnledninger (horisontale rør i blokkenes kjellergulv, uttrekksrør fra blokk til nærmeste kum, samt stikkledninger og rør mot kommunalt anlegg. Arbeidene vil også omfatte en ødelagt kum mellom Eiksveien 58 og det kommunale avløpsnett (kummen er sameiets ansvar). Rør som allerede er fornyet tar man ikke med, og det gjøres altså unntak fra baderom/kjøkken med rør som allerede er utskiftet som ledd i oppussing av enkeltsameiere. Som et eventuelt tilvalg kan man også fornye de opprinnelige gamle støpejernsslukene, der det fremdeles finnes slike.

Styret har innhentet tilbud hos fire leverandører. Prisene som er innhentet ligger mellom 6,5 og 8,5 millioner kroner for hele EBS, inkl. mva. Vurdert mot sameierbrøken utgjør dette for hver de enkelte sameierne mellom 40 000 og 70 000 kroner, avhengig av leilighetstørrelse og valg av leverandør og rehabiliteringsmetode (mer om dette i del 3). Arbeidet med å skille ut det beste tilbudet pågår, og styret vil drøfte de ulike detaljene i tilbudene i den nærmeste tiden.

Det er også mulig å innhente tilbud om finansiering fra Handelsbanken. I dag har vi gjennom Bo-alliansen to gunstige lån der: Et lån på omtrent 4,5 millioner kroner med 2,85 % rente som er planlagt innfridd i 2023, og et annet på 300 000 kroner med omkring 3 % rente som er planlagt innfridd i 2021. Styret har fått indikasjoner fra Handelsbanken på at de vil kunne tilby gunstige vilkår på et rammelån til rørfornyingen, med løpetid på opp mot 10 år.

EBS eier selv en av leilighetene i sameiet, den såkalte vaktmesterleiligheten. Styret vil foreslå at sameiet selger denne, for å delfinansiere det som kanskje blir den dyreste og viktigste rehabiliteringen gjort i EBS de siste 30 årene. Til tross for at vi ikke får noen synlige gleder, eller ytterligere opplevd komfort av denne oppussingen, vil vi oppnå en større trygghetsfølelse ved at badene blir mer motstandsdyktige mot lekkasjer fra svekkede sluk og avløpsrør, og vi unngår uforutsette skader og kostnader.

Etter at verdien fra vaktmesterleiligheten i så fall er trukket fra, vil restkostnaden enten måtte dekkes gjennom en ekstraordinær innbetaling fra hver enkelt sameier, eller gjennom lånefinansiering, med en økning i felleskostnader for betjening av lån. Styret har avklart med Handelsbanken at et låneopptak kan ordnes slik at de enkelte sameierne kan ha kontroll med egen nedbetaling, og om ønskelig nedbetale sin andel raskere enn den generelle bindingstiden. Dette vil i så fall medføre en reduksjon i felleskostnadene for denne sameieren tilsvarende lånets renter og avdrag.

I forbindelse med at sameiet må finansiere rørfornyings tiltaket, ønsker styret også å forestå et mindre tiltak med utsettelse av to nedgravde avfallskonteinere ved

henholdsvis Eiksveien 64 og 68. Styret har over lengre tid gjort målinger av avfallskapasiteten i sameiet. Denne er for liten i forhold til behovet, noe som jevnlig fører til overfylling, og som gjør at sameiere enten må lagre avfall eller gå langt for å komme til neste mulige avfallsbeholder. Dette tiltaket er etter styrets mening derfor nødvendig for å opprettholde en forsvarlig avfallskapasitet og ivareta HMS i sameiet.

Styret får mange henvendelser angående rørfornyingen for tiden, og temaer som gjentas er gjerne fremdriftsplan og praktiske konsekvenser i arbeidsperioden.

Når det gjelder fremdriftsplaner, avhenger dette av leverandørenes kapasitet og sameiets saksbehandlingstid. Det er et begrenset antall aktuelle leverandører i markedet, og vi er avhengige av å være ute i god tid for å holde av leverandørers kapasitet. For å få til dette, arbeider styret nå fortløpende med å klarlegge tilbud og finansiering, og vil som nevnt snart kalle inn til ekstraordinært sameiermøte.

Når det gjelder praktiske konsekvenser, så utreder styret *rørfornyning* ikke utskiftning. Dette innebærer at de eksisterende rørene fornyes ved at avløpsstammen kappes i kjelleren. Fra kapp-punktet i kjelleren blåses det så inn en 5 mm epoxy-strømpe som legger seg på innsiden av rørene, nærmest som et nytt rør inne i det gamle røret. Denne fornyelsesmetoden innebærer at det ikke skal være nødvendig med særlig andre bygningsmessige arbeider, f.eks. riving eller nybygg av bad. Det er imidlertid viktig at det finnes inspeksjonsmuligheter til rør på badene, og det vil kunne oppstå problemer dersom det eventuelt ikke finnes slike. Entreprenøren som velges vil gå forbefaring og avdekke eventuelle behov for andre arbeider.

For avslutningsarbeider mot sluk, grenrør mv. vil entreprenørene også ha behov for å arbeide i hver enkelt leilighet i noe tid. Det meste av arbeider vil imidlertid foregå på fellesarealer. Men arbeidene krever i hvert fall avstengning av avløp i ca. 2 uker (noe avhengig av teknikk og gjennomføringsmetode). Det vil trolig settes opp portable toalettløsninger i denne perioden, men det må ikke ses bort fra at det mest gunstige vil være å finne alternativt bosted i disse korte periodene. Detaljerte fremdriftsplaner vil selvfølgelig sendes ut i god tid før oppstart av arbeidene, som er tiltenkt fra sommer/høst 2019, dersom leverandørene har kapasitet til dette.

Ekstraordinært sameiermøte

For formell vedtakelse av tiltaket, salget av vaktmesterleiligheten og finansieringen, planlegger styret gjennomføring av ekstraordinært sameiermøte i løpet av mars måned. Egen innkalling vil sendes ut i forkant, med konkrete forslag til behandling, sammen med dokumentasjon og ytterligere informasjon. Styret vil på bakgrunn av sine undersøkelser foreslå en entreprenør og trolig to eller tre alternative finansieringsmetoder. Sameiermøte må også ta stilling til om styret skal kombinere konteinararbeider med rørarbeidene.

1. Valg av leverandør.

2. Finansiering:

1. Beslutning om vaktmesterleiligheten skal selges for å finansiere omkring halvparten av arbeidene.
2. Beslutning om prosjektet skal finansieres gjennom rammelån eller ekstraordinær innbetaling.
3. Ved rammelån uten ekstraordinær innbetaling, vil det også kunne bli spørsmål om en økning i felleskostnadene.
3. Styret mener sameiet trenger to nye nedgravde konteinere: Skal dette finansieres når sameiet likevel ordner finansiering av rørfornyingen?
4. Skal hver enkelt sameier ha mulighet til å innfri sitt lån?

Møtevirksomhet i EBS

Styret v/driftsleder har på sedvanlig vis avholdt blokktilitsmannsmøte 15. januar 2019, der det ble rapportert inn vedlikeholdsbehov og andre saker fra blokkene. Generelt vil styret bemerke at som følge av rørfornyingen, og av hensyn til å redusere økning av felleskostnader med mer enn nødvendig, vil det forestås færre skjønnhets- og velferdsarbeider i 2019-2021. Styret oppfordrer generelt til å bidra med dugnadsarbeid til eksempelvis rydding av fellesarealer, beplantning, ønskede/passende malingsarbeider og eventuelle liknende lettere oppussingsarbeider.

Det har også vært avholdt et møte om rørfornyingen, der det ble gitt mulighet for å stille spørsmål om prosjektet, og der en representant fra en av leverandørene var til stede for å gi informasjon. Invitasjon til møtet ble sendt til sameierne, og en del blokktilitsmenn var til stede.

Referat fra blokktilitsmannsmøte og møte om rørfornyning er vedlagt styrebrevet.

Vedlegg 1

2. Referat fra blokktilitsmannsmøte 2019

Tid: Tirsdag 15. januar klokken 19.00-20.15

Møteleder: Skjalg Utheim for styret i EBS.

Til stede: Einar Gartå E.80, Jarle Nesvaag E.60, Turid Jorkjend E.62, Samir Hadzalic E.64, Annette Berge E.68, Gerd Nordby E.82, Espen Brisner E.84 og Jenny Hendseth E.78 mens Håkon Hellerud E.58 og Ingvild Kvamme E.66 hadde ikke anledning til å delta, men varslet hhv. på forhånd og i etterkant inn sine blokkbehov. Utheim beklager kort varsel i forkant av møte (bare 9 dager).

Ingen Møtte fra E.76 og 70. Styret oppfordrer disse blokkene til å velge sin tillitsmann/kvinne. Ved å ha en tillitsmann i blokka får man bedre ivaretatt sine blokkbehov og bo-kvaliteten øker dermed. Blokkmiljøet blir også bedre med samarbeid og samhandling. Kjenner man sine naboer bedre øker også HMS nivået i blokka.

Utheim ønsket velkommen til de 9 som hadde møtt opp. En felles sak i år som ble drøftet var nye ute-møbler for blokkene. Man drøftet saken og det ble konkludert med at gamle plastmøbler ble sprøere med årene. En ulempe med dyrere ute-møbler var faren for tyveri. Plastmøbler har også den fordel at de er lette å flytte på, vedlikeholde og holde rent. Videre ble temaet snøbrøyting og strøing bragt på banen: Alle var fornøyd for med disse tjenestene. Deretter ble ordet gitt til de enkelte blokktilitsmennene:

MLK = Møteleders kommentar

Håkon Hellerud E.58 meldte i forkant av møte:

1.utbedring av ringe-anlegget,

MLK: 1 Det har vært service på callinganlegget deres i 2018, ofte er det brukerfeil som kan være årsak til feil ved at noen ikke har lagt på røret. Uansett flere callinganlegg er gamle og trengs å fornyes. Dette blir også en prioriterings-sak mot andre behov i EBS. Tilbud på nye callinganlegg er innhentet.

2.behov for henger til kvistrydding.

MLK: Henger skal dere få låne bare varsle en uke i forkant. Lykke til med dugnaden.

Jarle Nesvaag E.60 meldte:

1 Pusse opp og lakke treverket på inngangsparti **MLK:** notert

2 Sette på lavt rekkverk til småbarna. **MLK:** notert i arbeidsplan

3 Male ute-rekkverket. **MLK:** olje-beis bør benyttes velg farge så fikser driften

- 4** Nye sokler til skrupærer i kjeller og på loft. **MLK:** Notert
- 5** Ny bryter på veggen i kjelleringang til venstre. **MLK:** Noteres i tiltaksplan
- 6** Loftsdørene er vonde å lukke. Løse håndtak?
MLK: Inn i ny vedlikeholdsplan sammen med alle de andre lofts-dørene EBS.
- 7** Maling av postkassene, Evt pen utføring **MLK:** hvilket fargevalg?
- 8** Utskifting av utemøbler **MLK:** se innledning og referanse E.68 pkt 1.

Turid Jorkjend E.62 meldte:

1. Flytte utluftingen fra tørketrommel til kortvegg i stedet for ballkongside.
MLK: Den berørte kan kontakte styret for en mulig løsning.
2. Nye ute-møbler? **MLK:** se innledning og referanse E.68 pkt 1.
3. Felles post-kasse et problem med lås. **MLK:** notert
4. Fuglerede på loft (småfugler) **MLK:** må sjekkes ut nærmere.
5. Fjerne berberis i skråning.
MLK: Driften har liten kapasitet til dette. E. Gartå E.68 foreslo at plante-gift kanskje kunne benyttes og at rotsystemet senere var lett å fjerne etter det råtnet.

Samir Hadzalic E. 64 meldte:

1. Mer utelys etter veien/bakken mellom 62 og 68
MLK: saken ble drøftet i plenum og det var forskjellige meninger om dette. Saken kan henvises som et forslag til sameiermøte.
2. Inngangparkering ferdigstilles når? **MLK:** skulle ha vært gjort i høst men ble forsinket. Blir tatt opp igjen sannsynligvis i Mai.
3. Opp maling postkasse med samme farge. **MLK:** notert
4. Maling kjellergulv. **MLK:** Driftsprioriteres mot andre oppgaver i EBS.
5. Tilhengerlån bortkjøring skrot. **MLK:** kan bestilles når dere ønsker det men her bør vente til det er sommerføre.

Ingvild Kvamme E.66 meldte inn:

Male kjellergulv - eventuelt legge flis akkurat under trappen
Flislegging har blitt gjort i flere blokker som en dugnad.

MLK:

- Ny hekk/busker foran veggen - eksisterende er halvveis dødt. Sikkert lurt med mer jord og kanskje kantstein rundt for å holde på jorda.

MLK: Hekk er stauder og planting er dugnadsarbeid. EBS dekker innkjøp av plantene.

- Vi trenger mer lys på loftet. Spilte inn dette i fjor og fikk vite at vi skulle få dette, men det er ingen endring. (vi tar selv og fjerner planker som ligger over bjelker ved neste dugnad, men trenger også mer lys/sterkere lys.

MLK: Lys prioriteres som en del av «lysprogrammet» i EBS

- Fjerning av trær lenger ned, som ødelegger havutsikten for mange, fikk beskjed i fjor om at dette skulle tas med Gerd fra Eiksmarka vel.

MLK:OK

- Felles dugnad på lekeplassen; fjerne brennesle + eventuelt fornye litt/male litt. Enten samtidig eller at man tilegner hver blokk en del av området så kan de ta det på sine egne dugnadsdager. **MLK:** Notert

- Fortsatt ikke beskåret tre foran midten av blokken (ut mot sjøsiden), her er det en busk som ødelegger utsikten for de som bor i 1. og 2.

MLK: Pleie av egne vekster gjøres vanligvis som dugnadsarbeid men siden arbeidet her er knyttet til risiko (arbeid i høyden) kan driften bistå og dette blir gjort snarest nå i vinter.

- Håndtak til pumperommet er ødelagt, så vi er redde for at ved lekkasje vil vi ikke kunne stenge kranen.

MLK: Notert

- Utebelysning ved trappene i uteområdene på sameiet er fortsatt ønskelig.

MLK : Ressursspørsmål forslaget kan sendes inn til sameier-møtet. Tilbud har tidligere vært innhentet fra installatør og det ble svært dyrt.

- Oppgradering av trapper ned mot gangveien (utenfor 68)

MLK: Send gjerne en nærmere spesifikasjon om hvilken trapp og hvilken form for oppgradering som tenkes.

- Maling av vinduer. Vinduene har tape på som nå sitter fast hos enkelte, men ble aldri malt. Er det planer om å male disse?

MLK: Et firma som viste seg å være useriøs ble valgt til jobben hos dere i sommer. (lavt pristilbud) Dette firmaet klarte aldri å møte opp med egen lift som var egnet til formålet. Driften satser på selv å ta 3-4 blokker i år, men da prioriteres ballkong-sidene som er mest belastet. Det males ikke på stuevindu og ballkong-dør.

- Forslag om å endre policy fremover slik at alle har like dører ved inngangene sine. Nå bytter folk dører selv og det blir litt hummer og kanari.

MLK: Grunn til å minne om ordensreglene som gir instruksjoner på farge-valg

Mange lurte på brannsikring - hva gjør vi dersom det brenner og man ikke får brukt trappene. Vi har ingen brannstige eller lignende. Er det røykvarslere i gangene?

MLK: Se Brannvernplan i oppgangen, er denne fjernet? I såfall kan dere varsle meg så får dere en ny plan. Kan også sende på mail.

- Utgangsdøren trenger å pusses og lakkes.

MLK: Siden driften vil prioritere maling rundt vinduer kan ikke oppussing av inngangsdør loves i år.

- Vil veldig gjerne ha kode til inngangsdøren, slik at f.eks. barna kan bruke dette i stedet for chip.

MLK: Styret har vedtatt å være avventende i forhold til å godkjenne kodebruk, fordi sikkerhetsnivået da senkes. Men forslaget kan sendes inn til det årlige sameier-møtet for vedtak.

- Mange av oss ønsker oss nye dørhåndtak med koder i stedet for nøkkel. Betaler selvsagt dette selv, men tenkte om det er mulig å hente inn noe tilbud som gjør det rimeligere for oss i og med at mange av oss vil ha på en gang. Dermed vil det også se mer likt ut (ryddigere)

MLK: Notert

- Er det lekkasje i taket over leiligheten til venstre? Stått bøtter på loftet der.

MLK: Har nok vært en lekkasje der men usikkert om det har blitt helt tett etter forsøk på å tette. Bøtta bør stå der inntil drifts-teamet selv fjerner den.

•Vi skal rydde planker som ligger over bjelkene på loftet og sperrer for lys, ved vårens dugnad. Når er det ønskelig at vi legger dugnaden med tanke på felles avhenting av ekstra avfall?

MLK: Tidlig i April

Anette Berge møtte for Jorun Nordeide i E.68

1. Nye utemøbler **MLK:** notert flere blokker hadde også samme ønske styret vil gjennomgå behovet.
2. Staudebed på kortsiden mot vest «høyeste punkt»
MLK: mener styret har behandlet saken før og vært litt skeptisk med for mye jord som holder på fuktigheten på kortsiden, skal sjekke med styret igjen. Driften har riktignok plantet et par planter der under kampanjen for to år siden og dette bør vel holde?
3. Sykkelparkering ved inngang flyttes, grunnet behov for parkering utenfor.
MLK: notert
4. Ønske om å sende inn flere saker etter avholdt blokkmøte. **MLK:** ok

Jenny Hendseth i E.78 meldte:

1. Trappeoppgangen trengs fornyes har ikke blitt pusset opp siden år 2000 og er preget av merker og riper fra materialer/møbler som har blitt transportert i trappegangen. **MLK:** Notert som en start bør kanskje veggene fra kjeller tom 1. etasje vaskes? Da vet man best hvordan det er med veggene og malebehovet.
2. Fellesarealene i kjelleren har blitt benyttet til ulovlig hensettelse av ting og tang bl.a bildekk. Skrive noe om problemet. **MLK:** notert

Einar Gartå E.80 meldte:

1. Gulvplater på loftet må males/lakkes **MLK:** notert
2. Ønsker utemøbler nye? **MLK:** referanse E.68 sak 1
3. Dørpumpe for stram med blokkingangsdør. **MLK:** Notert

Gerd Nordby E.82 meldte:

1. Trappetrinn til 2. etasje skadet.
MLK: Befaring har vært og venter nå på tilbud fra leverandør.
2. Dørpumpe må justeres.
MLK: Jeg fjernet småsten ved døråpning og da gikk døren igjen.
3. Vaskerilåsen bør fikses allikevel forskjellige meninger om den bør det.
MLK: Ok, høres ikke ut som saken er veldig viktig.
4. Lyset slukker for fort gangene vanskelig med lengre samtaler
MLK: Noen gester i løpet av samtalene kan fort løse «problemet» :-)

5. Skifte lyspære ved kortside.

MLK: prøver å skifte lyspære i løpet av neste uke.

6. Lukt fra matavfall (bytte med nr 68) **MLK:** alt avfall lukter og «problemet» var egentlig større før med søppelrommene.

7. Baderoms-sluk hos U. Hjørnevik er problematisk. **MLK:** notert

Espen Brisner fra E.84 meldte:

1. Stueradiatoren min virker ikke.

MLK: gjør gjerne avtale med meg så tar vi en sjekk på denne.

2. Lekkasje ved høyre lufteluke fukt kommer helt ned til Catharina Holm Charlsen

MLK: Merkelig, må sjekkes ut

3. Opprydding og ønske om tilhenger-lån

MLK: Si i fra når dere ønsker å låne denne så setter vi den frem

4. Kirsebærtre på ballkong-side ønskes felt. **MLK:** Notert

Vedlegg 2

3. Referat fra møte vedr. rør-rehabilitering av avløpsrør.

Rehabilitering av de aller fleste avløp og kloakkrør i EBS og inkludert avløp på alle bad og kjøkken der det fins rør av støpejern.

De som var invitert: Byggteknisk utvalg, Styret i EBS, blokktilitsmenn og interesserte sameiere som varslet sin interesse.

Oppmøte: Det møtte tilsammen 12 stykker og særlig blokktilitsmenn var representert.

Bakgrunnen for møtet og innledning.

Utheim ønsket velkommen og forklarte at bakgrunnen for dette tiltaket var vedlikeholdsrapporter og punkt på vedlikeholdsplanen samt byggtekniske registreringer i EBS. Utheim forklarte også at nevnte forhold gjør at tiltaket ikke bør utsettes. Tiltaket har dessuten vært varslet i innkallinger til flere av de årlige sameier-møtene og står dessuten som punkt på vedlikeholdsplanen for 2019.

Kostnadsestimat: Innhentede pristilbud viser at kostnad for hver enkelt sameier ved et *forsiktig anslag* kan utgjøre følgende beløp:

2 roms-leilighetene ca <u>34.700,-</u>	brøk: 55/11088
3 roms i nordblokkene: <u>ca 53.030,-</u>	brøk: 84/11088
4 roms-leilighetene i nordblokkene <u>ca 58.080,-</u>	brøk: 92/11088
3 roms i sør-blokkene ca <u>48.611,-</u>	brøk: 77/11088

Estimatet er med utgangspunkt i at hele prosjektet koster **ca 7.000.000 kroner** og at fordelingen er i samsvar med eierseksjonsloven og vedtektene til EBS.

Finansiering: Utheim holdt frem at finansiering kan skje på flere måter og eventuelt i kombinasjoner.

For eksempel kan:

- Vaktmesterleilighet selges og innbringe mellom 3 og 4 millioner.
- Låneopptak som videre gjør at fellesutgiftene må settes opp
- Ekstraordinær innbetaling.
- Låneopptak med individuell nedbetaling. Nedbetalingen skjer gjennom fellesutgiftene. Denne muligheten gjør at hver enkelt kan betale i sitt tempo og gjerne hele sin «låneandel» med det samme. Ingen kan allikevel ikke la være å

betale minimum renter og avdrag på sin andel over et lån som skal løpe over en ti-års periode.

Tore Sandaker (heretter kalt T.S.) fra T.T teknikk (*Kjeller ved Lillestrøm, en Leverandør*) orienterte for strømpeteknikk og metning av denne som en rehabiliterings-måte. Det ble vist eksempel på ferdig rehabilitert rør og på uferdig produkt. «Strømpeteknikken» gjør at rørene blir så godt som «nye» etter rehabilitering. Det gis 10 års garanti og det er forventet at rørene etter rehabilitering kan vare i 50 nye år. Rehabiliterte rør er også selv bærende om støpejernrørene skulle forsvinne helt ved en «tenkt» gjennom-rustning.

I gjennomføringsfasen vil de gamle støpejernrørene utgjøre «forskalingen» eller «formen» til de nye «epoksy-strømpe-støpte» rørene. Teknikken går i korthet ut på at en strømpe (fiberarmert) føres inn i de gamle rørene og mettes således med en epoksy masse tilsatt hardner. Det benyttes luft og varme i prosessen. I forkant renses rørene grundig med roterende kjetting. Løsmasser/skitt skylles forsiktig ut og tas ut fra kjeller.

Det ble spørsmål om:

1. *Kan metoden med rens gi vannsøl og fukt-roblemer inne i rør-stammer som er inn-kasset på de bad hvor dette var utført?* **Svar:** T.S mente metoden ofte gjør det uproblematisk da metoden var skånsom nok og med forsiktig bruk av vann til skylling. Man kan ikke garantere, men man har god kontroll underveis. Hvis rørene ikke tåler rens så er det i hvert fall på høy tid og fornye. Og er det skader på rørene så kan vi utbedre det lokalt innenfra.
2. *Hvor lang tid er man uten bad/toalett?* **Svar:** Ca en uke og provisoriske toalett kan settes opp. En uke på innvendig rørfornyng i leiligheter og en uke på bunnledninger, så det riktige vil være at hver beboer vil være berørt i to uker. Men det er greit å vite at det er snakk om en arbeidsuke som går fra mandag-fredag. Vi holder alltid åpent i helger.
3. *Kunne det være gunstig å dele prosjektet i 2 deler ved at man tok utvendige rør og bunnledninger først og dernest øvrige rør i blokka etterpå?* **Svar:** Gruppen drøftet dette. T.S kom med sine synspunkter og om kapasiteter i sitt firma. Det ble konkludert med at det kunne være noen fordeler med å dele prosjektet i 2 deler med ukers mellomrom mellom disse 2 arbeidsoppgavene.
4. *Forventet oppstart?* **Svar:** Det er sameier-møtet i EBS som til syvende og sist bestemmer dette men styret er innstilt på å følge vedlikeholdsplanen og sørge for en oppstart i 2019 men da først og fremst for-prosjektering, klargjøring, finansiering og eventuelt en start på høsten 2019. Den største og mest kostnadskrevende delen vil sannsynligvis gjennomføres i 2020.

5. *Kan støpejernslukene rehabiliteres? Og eventuelt til hvilken kostnad?* **Svar:** Ja dette kan gjøres som et tilvalg og prisen er 2.500,- Løsningen gir ikke en klemring til en membran så ved senere og første rehabilitering av badet eller ved passende anledning bør denne sluken allikevel skiftes til ny sluk med klemring for våtroms-membran. Dette er en billig forsikring på at støpejern slukene holder garantitiden ut, det blir også gitt 10 års garanti på slukene hos oss.
6. *Hvordan skal beboerne forholde seg til prosjektet og hvilket ansvar har beboerne/sameierne?* **Svar:** I ca. en uke kan ikke toalett/dusj osv benyttes. Sameiere må sørge for at rør-teamet har tilgang til leilighetene gjennom å gi fra seg nøkler. Det skal som hovedregel være lett tilgang til sluk, toalett, og avløpsrør på kjøkken der støpe-jern røret avsluttes. Rør-teamet vil demontere toalett og et rør-punkt på kjøkkenet for å kunne rehabilitere. Etter rehabiliteringen monteres utstyret tilbake igjen.
7. *Andre forhold?* **Svar:** Det går alltid befaringer på forhånd uken før, dette sørger for god gjennomføring av prosjektet. Da sjekker man tilgang og om gjennomføringen kan by på ekstra utfordringer.

Mens arbeidet pågår kan det også være at sameierne kan benytte toalettene i 82/58 eller at man leier inn ekstra toaletter/dusj. Gode naboer er også kjekt å ha i en sånn periode.