



BRL. NORDRE ÅSEN KV. IIB

06.11.2018

TIL INFORMASJON

Borettslagets styre vedtok i 2012 å gjennomføre en etappevis utskiftning av soil- og vannrør i gården vår ved at alle beboere som skal pusse opp bad eller kjøkken pålegges å skifte ut gamle soilrør samtidig. Arbeidet skal utføres av firmaet Rørleggersentralen, og borettslaget betaler den delen av rørleggerregningen som gjelder soilbytte. Alternativet hadde vært å gjennomføre en samlet rehabilitering, noe som vil føre til omfattende inngrep hos alle beboere, med store praktiske og økonomiske konsekvenser.

Målet var at alle rør skulle være skiftet ut innen 2017. Dette fikk vi ikke til, men styret vedtok i 2017 at vi fortsetter den suksessive utskiftning av soilrør en stund til og holder situasjonen under oppsyn sammen med Rørleggersentralen. I 2018 ble det søkt om et treårig tiltak hos PBE, slik at vi skulle slippe å måtte søke om og betale gebyr for hver enkel utskiftning av soilrør. På slutten av denne perioden må Rørleggersentralen sende inn oversikt til PBE over hvor mye som er gjort og hva som gjenstår. Innen sommeren 2021 må det daværende styret ta stilling til om resten skal skiftes ut før treårsperioden går ut eller om det skal søkes om en ny 3-årig periode.

Vedlagt følger retningslinjer for oppussing av bad og kjøkken og nødvendige skjemaer. Retningslinjene omhandler tilskuddsordningen som gjelder fra og med 01.05.2012.

Borettslaget har rammeavtale med Rørleggersentralen www.rorleggersentralen.no
Kontor (8-16) 23 03 54 00
Døgnvakt (16-08) 23 03 54 00
post@rorleggersentralen.no

Spørsmål kan stilles til brl.styret@gmail.com

Med vennlig hilsen

Styret

Vedlegg:
Retningslinjer for rehabilitering av kjøkken og bad
Skjema for bruk til nabovarsling
Innmelding om oppussing av kjøkken og bad/ søknad om tilskudd



BRL. NORDRE ÅSEN KV. IIB

25.04.2012
(revidert 06.11.2018)

RETNINGSLINJER FOR OPPUSSING AV BAD OG KJØKKEN

INNLEDNING

Borettslaget har valgt å ikke bytte ut gamle soil- og vannrør i én operasjon, med de store praktiske og økonomiske følger det ville medføre. I stedet ønsker vi å gjøre dette etappevis ved at det pålegges å skifte ut gamle rør når kjøkken eller bad skal pusses opp. For å gjennomføre dette må beboere melde inn til styret før oppussing av bad og kjøkken, og søke om tilskudd før arbeidet påbegynnes.

Oppussing av rom med soil

Ved oppussing av kjøkken og bad, eller andre rom som har vann- og soilrør, skal disse skiftes ut, med nye i støpejern, såfremt det ikke tidligere er gjort. Utgiften, avgrenset til selve utskifting av vann- og soilrør, dekkes av borettslaget. Når rehabilitering planlegges skal det søkes styret om godkjenning. Beboer må selv innhente detaljert prisoverslag over kostnaden fra Rørleggersentralen (stale@rorleggersentralen.no - Ståle Skriung: 48306950). For andre oppgaver enn soilskifte står beboere fritt til å bruke andre rørleggere, men Rørleggersentralen skal brukes for soilskifte og regningen kan sendes direkte til borettslaget, forutsatt at søknaden er godkjent. Dersom prisoverslag på utskifting av rør overstiger totalt 50.000 kr (pr. rom, inklusive tilbakesetting hos underliggende enhet) vil styret gjøre ytterligere vurderinger mht. budsjett og løsninger. Vann- og soilrør skal skiftes i den aktuelle enheten til og med koblingspunkt i underliggende enhet. Det blir skjønsmessig hvor langt rørene skiftes, men normalt ca 1/2 meter under tak.

BETINGELSER FOR TILSKUDD TIL BYTTE AV SOIL- OG VANNRØR

Det er en forutsetning for tilskudd eller refusjon at følgende prosess følges:

- a) Den som skal pusse opp bad eller kjøkken, hvor soil- eller vannrør ikke tidligere er skiftet, plikter å søke styret om dette senest tre uker før arbeidet påbegynnes.
- b) Eier av leiligheten under der hvor rørene skal skiftes, skal informeres om dette senest tre uker før arbeidet påbegynnes. Vedlagte skjema for nabovarsel skal benyttes og leveres underskrevet til styret før arbeidet påbegynnes. Dersom det er mulig å legge oppussing/utskifting i oppad- eller nedadstående leilighet til samme periode er det en fordel.
- c) Beboer skal innhente skriftlig spesifisert anbud fra borettslagets samarbeidende rørlegger i henhold til arbeidsbeskrivelsen.
- d) Etter at søknad, skjema for nabovarsel og anbud er mottatt og godkjent av styret, vil tillatelse til å starte arbeidet bli gitt skriftlig.
- e) Tilskuddet fra borettslaget skal dekke kostnadene med tilbakestilling av tak og/eller nedforet himling i det berørte rom i leiligheten i etasjen under. Tak skal sparkles og males. Himling skal settes på plass og eventuelle skader repareres. Andre skader, inkludert vask og opprydding i denne leiligheten som direkte kan henføres til utskiftingen, skal også dekkes av tilskuddet. Dersom den totale kostnaden på utskifting og tilbakestilling overstiger kr 50.000 (pr rom) i anbudet ser styret seg nødt til å gjøre ytterligere vurderinger mht. budsjett og løsninger.
- f) Kopi av ferdigattest fra utførende rørlegger på at våtromsnormen er fulgt, skal sendes styret senest én måned etter ferdigstillingsdato. Ferdigattesten eller kopi av faktura vil være juridisk gyldig ved en eventuell reklamasjon på det utførte arbeid.

NABOVARSEL

Til

Vi skal pusse opp kjøkken / bad i nærmeste framtid. (Stryk det som ikke passer)

I den forbindelse skal vi også skifte ut soilrør / vannrør. Rørleggeren trenger derfor tilgang til din leilighet for å få skiftet rørene. De skal skiftes til en halv meter opp under ditt tak.

Det er styret i borettslaget som pålegger oss å skifte rør ved oppussingen.

Alle gamle rør ønskes skiftet etter hvert som det foretas større oppussinger av kjøkken eller bad.

Vi er pålagt å informere deg om det forestående arbeidet minst tre uker før arbeidet kan starte, og styret pålegger deg/dere å gi tilgang til leiligheten når rørene skal skiftes.

Styret ønsker kvittering på at vi har informert deg om det forestående arbeidet.

Varsel er gitt:dag den/.....20.....

Underskrift (nabo)

Underskrift (nabo)

Med vennlig hilsen

Den som skal pusse opp

Sendt styret:dag den/.....20.....

INNMELDING OM OPPUSSING AV KJØKKEN OG ELLER BAD / SØKNADSSKJEMA OM TILSKUDD

Vi skal pusse opp kjøkken / bad i nærmeste framtid. (Stryk det som ikke passer.)

I den forbindelse skal vi også skifte ut soilrør / vannrør, slik det er pålagt oss.

Vi har innhentet anbud på rehabiliteringen med spesifiserte kostnader for:

- utskiftning av rør
- arbeid med tilbakestilling i underliggende leilighet
- utskiftning av rør i fellesareal i kjeller (gjelder leiligheter i 1. etg)

Anbudet ligger vedlagt, sammen med en kort beskrivelse av arbeidets omfang.

Oppussing vil starte om snarest tre uker: _____

Nabovarsel er gitt/ vil gis _____

Prosjektet anslås å ferdigstilles dato _____

Leilighetsnr _____ Adresse _____ Andelsnr _____

Navn på innsender

Sendt styret:dag den/.....20.....