

Fossum, 17 september 2020

Hei gode nabo og seksjonseier i Fossum Boligsameie

Som tidligere kommunisert ser styret det nødvendig å starte et prosjekt for å gjennomføre en omfattende rehabilitering av sameiets og seksjonenes rørsystem.

Sameiet er utstyrt med rimeligste sort vannrør fra byggeåret. Gjennom årene er rørene slitt og sveisepunktene svært skjøre. Forsøk på punktvisse utbedringer eller nye installasjoner på de gamle rørene viser seg altfor ofte å skape nye lekkasjer eller forplante skadene til andre steder og skjøter. Styret fraråder derfor dette på det sterkeste.

Prosjektet

Mange store lekkasjer i år og tidligere år bekrefter behovet for omfattende rehabilitering. Store skader på tilstøtende leiligheter, frustrasjoner og utfordrende naboforhold er blant de negative konsekvensene. Men, vi står også overfor en situasjon der vi må forvente en betydelig økning i forsikringspremien. I ytterste konsekvens kan forsikringsselskap nekte å utbetale erstatning for skader forårsaket av lekkasjer, eller i verste fall nekte å forsikre sameiet.

Prosjektet vil bli omfattende, krevende og kostbart og vil omfatte alle rør som fører vann inn i blokkene og videre helt frem til vask, toalett eller maskiner.

Ansvarsfordelingen for vannsystemet fordeler seg slik:

- Sameiets ansvar: kalt *vannopplegg*, omfatter alle rør som ligger i bærende konstruksjoner frem til og med hovedkran i hver leilighet
- Seksjonseiers ansvar: kalt *fordelingsledninger*, omfatter alle rør som forgrener seg fra sameiets vannopplegg og inn til bad og kjøkken

Med ansvar menes her hvem som er «eier» av rørsystemene, ikke hvem som skal utføre. Rørprosjektet har som mål å koordinere skifte av både vannopplegg og fordelingsledninger. Vi vil også vurdere behovet for samtidig å fornye alle avløpsrør.

Det vil bli gjennomført en befaring i samtlige leiligheter for å kartlegge tilstanden. En del seksjoner har allerede oppgradert og modernisert fordelingsledninger, og vil i hovedsak slippe arbeidene forbundet med dette. Når det gjelder vannopplegg skal dette skiftes fullstendig hos alle.

I forbindelse med de forestående arbeidene anbefaler vi derfor at samtlige som har gamle rør og «går svangre» med oppussing av bad og/eller kjøkken, om å vurdere å gjøre det samtidig med rørbytte. Etter at prosjektet er ferdigstilt, skal rør i alle seksjoner være oppgradert etter dagens krav (rør i rør, eller utenpåliggende nye kobberrør).

Kostnader/finansiering

Lånebyrden til sameiet er nå så stor at styret har besluttet å finansiere rørprosjektet via engangsinnbetaling (kapitalinnkreving) fra samtlige seksjonseiere. Dette vil være den rimeligste finansieringsformen, da felleslån er usikrede lån til betydelig høyere rente enn lån i egen bank (dagens felleslån; 2,7%). Høy fellesgjeld og tilsvarende høye felleskostnader er heller ikke gunstig for leilighetenes verdi.

Hva arbeidene vil bety praktisk og finansielt for den enkelte, har vi ennå ikke helt oversikt over. Fordelingsledninger vil ha kostnader avhengig av tilstanden i den enkelte seksjon og av nivået på oppgraderingen som velges. Kostnader til felles vannopplegg vil bli fordelt med sameiets fordelingsnøkkel/brøk.

Styret har engasjert Norconsult til å koordinere prosjektet. Dette arbeidet er allerede i gang. Vi planlegger informasjonsmøte etter ekstraordinært årsmøte 7 oktober hvor Norconsult vil bistå med ytterligere opplysninger om omfang og fremdrift.

Med vennlig hilsen

Fossum Boligsameie

Styret