

## **1. Rørfornyning av samme type som er anvendt i bunnledningene anvendes i vertikale avløpsrør og grenrør på bad og kjøkken.**

Forslaget innebærer at man støper presis samme type epoxyrør i avløpsrørene som borettslaget har fått lagt i bunnledningene. Dette krever ikke at vedtaket fra april kjennes ugyldig, men må forstås som et tilleggsvedtak. Den viktigste forskjellen er at avløpsrørene renoveres fra innsiden, slik at man slipper å måtte bryte opp gulv og knuse så mye av badet at det må bygges opp på nytt. Rehabilitering innenfra tar fem dager, istedenfor fem uker. Dette reduserer totalutgiftene ved prosjektet vesentlig (til noen få titusener), og fører til langt mindre ulempe for den enkelte andelseier, som isåfall ikke blir tvunget til å måtte skaffe seg alternativ bolig. I tillegg vil andelseiere som allerede har rehabilitert sine bad slippe å betale to ganger. Moderne metoder tillater en slik innvendig renovering, og dette er effektivt benyttet i andre bygårder i Sinsenbyen, med røropplegg med tilsvarende behov for rehabilitering som det i våre bygninger. Der har de brukt samme firma (TT-teknikk) som renoverte bunnledningene våre, et arbeide som ble avsluttet i september.

Det fornuftige blir da at de som har gjort jobben under kjellergulvet også fortsetter den oppover i etasjene. Valg av metode er uløselig knyttet til valg av firma, skal man sikre kvalitet på arbeidet. Et firma som allerede har renoverert bunnledningene i borettslaget må sies å ha bestått den prøven. TT-teknikk har i tillegg renoverert rør i 7-8000 leiligheter, såvel som stortingsbygningen. Hadde de levert ustabile produkter, skulle det vært enkelt å slå fast.

Kvaliteten på selvbærende epoxyrør tilsier en levetid på femti år, ifølge en rapport fra SINTEF (2017). Rapporten gjør det også klart at i noen få tilfeller der rør ikke har holdt en slik kvalitet, har det vært et resultat av ufullstendig håndverk, ikke av metoden. Forsikringsselskapene godtar således rørfornyning, på linje med tradisjonelt rørbytte.

TT-teknikk gav borettslaget et skriftlig tilbud på rørfornyning på 35.625 kr. per leilighet, for både kjøkken og bad, i mai 2016. For borettslaget samlet blir dette på rundt 11 millioner.

## **2. Rehabilitering av bad kan utføres i borettslagets regi for de som ønsker det.**

Når rørfornyning anvendes i de vertikale avløpsrørene og grenrørene blir det unødvendig å rive badene, og dermed kan det bli opp til den enkelte andelseier om vedkommende vil pusse opp badet. At en slik rehabilitering ikke lenger blir obligatorisk betyr ikke at den må avlyses for de andelseierne som ønsker den. I

andre bygårder i Sinsenbyen rørfornyet de først, og renoverte badene for de som ville det etterpå, som del av samme prosjekt.

Det nåværende styret er imidlertid mot en oppussing under slike betingelser, og sier det slik:

*"For styret er det også vesentlig å påpeke at prosjektet ene og alene er vedtatt gjennomført på bakgrunn av rørenes tilstand. Dersom vedtaket om rehabilitering blir endret, ser styret ikke grunn til å gjennomføre oppussing av bad i borettslagets regi." (Skriv av 8.november).*

Borettslagets vedlikeholdsplikt begrenser seg sant nok til avløpsrørene og stigeledninger for vann, men det står borettslaget fritt å prosjektere oppussing for de som måtte behøve det. Når vedlikeholdsplikten er oppfylt kan ytterligere oppussing dog ikke påtvinges andelseierne. Med tanke på at den siste rehabilitering i borettslagets regi var så sent som i 2001, skulle det være unødvendig med totalrehabilitering allerede nå. Styret sier i ovenstående sitat også indirekte at det ikke er noe i veien med badene fra 2001, noe som forøvrig viser seg i forsikringsstatistikken.

Med tanke på at en slik oppussing skulle medføre markant økning av felleskostnader, er det ikke nødvendigvis en god ide for den som ønsker å selge leiligheten, med tanke på bankenes låneforskrifter. Gitt at eventuell kjøkkeninnredning kommer i tillegg til det som er medregnet i prosjektet, kan utgiftene bli unødig store. For den som greier å nedbetale egendel av fellesgjeld, kan saken stille seg annerledes, men det er ikke alle som har den muligheten.

### **3. Eventuelt bytte av vannrør må skje etter en fullstendig tilstandsrapport utarbeidet av en uavhengig instans, ikke Usbl.**

Rørfornyng er ikke til hinder for bytte av vannrør i etterkant. En eventuell kartlegging av tilstanden til vannrørene bør gjøres av en uavhengig rådgiver hvis eneste oppgave er å undersøke rørene, og som ikke kan mistenkes for å ha egeninteresse i form av ytterligere oppdrag. Dette på bakgrunn av at den rapporten som er utarbeidet i forbindelse med rehabiliteringen ikke er grundig nok, da den ikke inneholder konkrete tekniske data hva gjelder tilstanden i et representativt utvalg av rør i vår bygningsmasse. Det kan også være ønskelig med en vurdering av økt kobberinnhold i vannet ved total utskiftning, da dette har helsemessige aspekter som det muligens må tas hensyn til.

**4. På bakgrunn av styrets tilbakeholdelse av vesentlig informasjon har ikke styret generalforsamlingens tillit, og styret pålegges derfor å arrangere valg av nytt styre innen 12 dager.**

Ved generalforsamlingen i april var det kun ett forslag å "velge", nemlig total rehabilitering. Rørfornyning (alternativ B) var trukket fra saklisten. Begrunnelsen fra styrets side var at forprosjektrapporten ikke anbefalte løsningen.

Med tanke på at rørfornyning var gjennomført problemfritt i andre bygårder i Sinsenbyen (med samme tekniske forutsetninger som i våre bygninger) gikk en gruppe andelseiere igang med å granske Usbls rapport (tilstandsrapport + forprosjektrapport), som lå til grunn for styrets påstand. Innvendingene i tilstandsrapporten (s.8) er forskjellige fra innvendingene i forprosjektrapporten (s.33), og det viste seg dertil at ingen av disse tekniske begrunnelsene stemte. Oppsummert er det fem av dem; 1) *at rørfornyning ved å støpe et epoxyrør på innsiden av eksisterende rør fører til usikre skjøter og overganger*, 2) *at man må anvende et materiale som skal limes til rørveggen og kanskje vil løsne*, 3) *at man får avløpsrør med 40 mm utløpsåpning*, 4) *at det kan bli nødvendig å skjære hull i sluk for å gjennomføre rørfornyning*, 5) *at rørfornyning skulle være til hinder på ett eller annet vis for at vertikale vannrør skal kunne renoveres*. Hvert eneste punkt kan enkelt motbevises.

Styret ble gjort oppmerksom på dette i ettertid, med grundig og lettfattelig dokumentasjon, men tok aldri fatt i saken. Gruppen av andelseiere stilte spørsmål ved lovligheten av en slik mangel på interesse fra styrets side, med tanke på hvor mye av andelseiernes penger som er involvert. Styret sendte saken til advokat for avklaring, men de tekniske sidene av saken overså styret fullstendig, og det samme gjorde advokaten. Advokaten kan ikke antas å være upartisk, for han er tidligere forvaltningsdirektør i Usbl. Som formann i styret i borettslag og sameier samarbeider han tett med Usbl, som på sin side har fått prosjektadministrasjonen i minst en baderomsrehabilitering (*Beverveien borettslag 2016*). Den var basert på en rapport med samme forfattere som vår forprosjektrapport, en rapport fra 2013 som vår rapport i store deler er så lik at selv trykkfeilene er tatt med. En omfattende prosjektadministrasjon kunne Usbl håpe på også i vårt tilfelle, noe som gjorde at styret skulle vært oppmerksom på at Usbl kunne hatt en egeninteresse av å diskreditere rørfornyning, som gjør en større rehabilitering overflødig.

Det er hinsides tvil at styret har underslått informasjon som er relevant i saken, informasjon som kunne belyse muligheten for en enkel, miljøvennlig og rimelig oppfyllelse av borettslagets vedlikeholdsplikt. I skriv av 8.november 2017, lagt i postkassene som svar på krav om ekstraordinær generalforsamling, sier styret det

selv: "Forholdene som blir belyst av gruppen var kjent da vedtaket ble gjort. (...) Det er ikke kommet nye opplysninger etter at vedtaket ble fattet som tilsier at vedtaket skal endres." Til dette er å svare at styret isåfall kjente til at Usbls innvendinger mot rørfornyng var feilaktige, for dette er opplysningene som gruppen har kommet med. Det forrige styret må ha visst det før generalforsamlingen i april, og likevel latt som om Usbls rapport var korrekt, skal vi tro det styret selv skriver, og styret fortsetter å anse opplysningene som ubetydelige.

På bakgrunn av dette foreligger det grunn til å anklage styret for å ha tilbakeholdt vesentlig informasjon, med potensielt store økonomiske konsekvenser for andelseierne, noe som danner grunnlag for mistillit.

-----

*Til å informere rundt de forskjellige punkter vil det bli tatt med sakkyndige til generalforsamlingen.*