

## SLETTEBAKKEN BRL INFORMASJON OM RØRPROSJEKTET

### Innhold

|                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------|----------|
| Rørprosjektet – hva skal gjøres .....                         | 2        |
| Rehabilitering av vann- og avløpsrør .....                    | 2        |
| Arbeidstid.....                                               | 3        |
| HMS .....                                                     | 3        |
| Støv og støy .....                                            | 3        |
| Prosjektkontor.....                                           | 3        |
| Kundeportal .....                                             | 3        |
| <b>Før oppstart .....</b>                                     | <b>4</b> |
| Invitasjon til beboermøte .....                               | 4        |
| Beboermøte .....                                              | 4        |
| Siste frist for valg og tilvalg .....                         | 5        |
| Leiligheten «åpnes» for produksjon – oppstarts befaring ..... | 5        |
| Oppstart.....                                                 | 5        |
| Produksjon .....                                              | 6        |
| Overtakelse .....                                             | 6        |
| Fremdrift.....                                                | 7        |
| Fremdriftsplan for rørprosjektet .....                        | 7        |
| Høytid og ferier .....                                        | 7        |
| Endring av planløsning .....                                  | 8        |
| Beholde utstyr og innredning .....                            | 8        |
| Bo i leiligheten under rehabiliteringen .....                 | 8        |
| Oppstart i min blokk, rørføring i kjelleren .....             | 8        |
| Avvik i den eksisterende elektriske installasjonen.....       | 9        |
| Plikt for andelseier .....                                    | 9        |
| Rydding .....                                                 | 9        |
| Sikring av verdier og kontrollering av strøm.....             | 10       |

## Rørprosjektet – hva skal gjøres

### Rehabilitering av vann- og avløpsrør

Borettslagets fellesrørssystem skal utbedres.

#### Arbeid i leilighetene – høyblokk

I høyblokkene blir vertikale avløpsrør og tilførsels vannledninger byttet og nye rør etableres i dagens sjakt mellom bad og kjøkken. Avløpets stikkledning og sluker, som ligger innstøpt i dekkene, blir rørfornyet med såkalt, strømppe. Nytt vannfordelerskap, med stoppekran, er tenkt montert i front av sjakt. I denne bod blir nye vanntilførsler knyttet på eksisterende vannledninger internt i leilighet.

#### Arbeid i leilighetene – lavblokk

I lavblokkene blir alle avløpsrør rørfornyet med såkalt, strømppe. Det etableres nye tilførsels vannledninger i felles trappeoppgang, som føres inn i leilighetene i tørkerom, som er plassert mot yttervegg bak bad. I tørkerom monteres nytt vannfordelerskap, med stoppekran. Her knyttes nye vanntilførsler på de eksisterende vannledninger internt i leiligheten. Gammel vannlås i støpejern under kjøkkenvask fjernes og ny løsning etableres.

Prosjektet tar utgangspunkt i originale byggetegninger. Avvik fra originale tegninger forekommer, og disse blir behandlet individuelt.

Beboere som ønsker å bli boende i leiligheten mens prosjektet pågår vil få etablert en kabin på altan som inneholder vannklosett, servant, speil, ovn og en lampe. Dette blir vann og avløpskilden i de 2 uker produksjonen pågår i hver enkelt leilighet.

#### Arbeid i fellesområder

Mot himling kjeller blir det montert nye vannledninger og avløp i grunnen skal rørfornyes. Til lavblokkene skal utvendig stoppekran skiftes og nye skal etableres på innsiden. Gravearbeider må regnes med. I tillegg skal vannledninger som ligger nedgravd mellom blokkene G-F og F-E byttes.

Fremdriftsplaner blir utarbeidet for leiligheter, fellesarealer og utvendige arbeider– beboere og felleskapet må påregne rydding og klargjøring av berørte areal. Dette vil bli varslet i god tid.

## Individuelle avtaler om oppgraderinger

Utgangspunktet er at sanitærutstyr ikke skiftes, men Unik VVS vil tilby et rikholdig tilvalg for dem som ønsker oppgradering av bad, kjøkken eller øvrige rom i leiligheten. Tilvalg blir behandlet på egne, individuelle, møter mellom beboer og Unik VVS.

## Arbeidstid

Normal arbeidstid er mandag til fredag fra kl. 07:30-15:30.

For at vi skal kunne holde fremdriftsplanen vil det til tider foregå noe overtidarbeid, forsøkt begrenset til kl. 19:30. Støysvake arbeider kan forekomme på lørdager og søndager.

## HMS

Alle beboere må gjøre seg kjent med, og følge sikkerhetsinstrukser og merking fra prosjektledelsen. Disse instruksene henges opp på veggen i alle inngangspartiene.

## Støv og støy

Du vil være eksponert for støy så lenge arbeidene foregår i blokken du/dere bor i.

I korridorer og trappeoppganger vil det forekomme støv, transport av varer og utstyr, utlegg av slanger, kabler og annet som kan være til ulempe for beboerne i anleggsperioden.

## Prosjektkontor

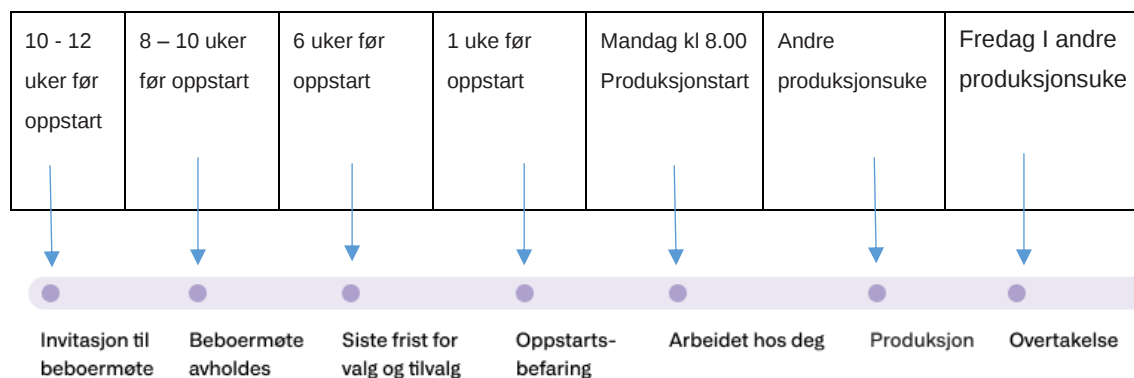
Prosjektkontor og visningsrom etableres i borettslaget.

## Kundeportal

Unik VVS holder i disse dager på å videreutvikle en kundeportal på nett – hvor målet er at rørprosjektet «Slettebakken» skal lanseres. I kundeportalen får du din egen unike bruker og kan bl.a. følge fremdriften for arbeidet både i din egen leilighet og hele borettslaget, se produkter og gjøre bestillinger i tilvalgutvalget. Her er målet at du kan gjøre endringer og oppgraderinger, stille spørsmål og komme med innspill. Dette er et pilotprosjekt, og vi kommer tilbake med mer informasjon om hvordan du kan bruke – og ha nytte av – beboerportalen underveis i prosjektet.

## Før oppstart

Rehabiliteringen av rørene tar 2 uker. Arbeidet begynner alltid på ukens første arbeidsdag, vanligvis en mandag og leilighetene overleveres vanligvis fredag siste produksjonsuke mellom 12.00 – 14.00.



### Invitasjon til beboermøte

Ca. 8 til 10 uker før oppstart av arbeidene i din leilighet, får andelseier invitasjon til det vi kaller beboermøte. Møtet blir avholdt ca 8 uker før oppstart. Er du/dere leietaker får du/dere informasjon fra utleier.

### Beboermøte

I beboermøtet går beboerkoordinator gjennom leveranser og mulighetene for valg og tilvalg. Det blir en kort gjennomgang av arbeidet som skal utføres i leiligheten og arealer som må ryddes for produksjonen og til lagring. Ønsker du en plan eller tilrettelegging for fremtidig oppussing så planlegger vi dette sammen i beboermøte.

Beboermøtet starter i leiligheten der anleggsleder og beboerkoordinator møter og foretar en kort befaring for å kartlegge «nåsituasjon» før vi, eventuelt, går sammen til visningsrommet. Avvik fra originale bygningstegninger blir avdekket og løsningsforslag fremlagt.

Beboermøtene gjennomføres i arbeidstiden på tirsdag, onsdag eller torsdag og varer i ca. 2 timer, men med store individuelle variasjoner.

Dersom andelseier ikke møter til avtalt tid vil arbeidet i leiligheten utføres iht beskrevet prosjektet.

## Produkter, valg og tilvalg

Det er ikke med sanitærutstyr og bare begrensede bygningsmessige arbeider i leilighetene. Dermed er det ingen valg beboer skal fatte. Men Unik VVS har forpliktet seg til å tilby nye produkter og oppgraderinger fra alle berørte fag. Idehefte, med produktsortiment og muligheter, blir utdelt til alle beboere og skal være med priser. Om beboer ønsker full baderomsoppussing, eller annen oppussing, og bestiller dette på beboermøte, så skal dette arbeidet utføres i forlengelsen av prosjektoppgaven og ferdigstilles i løpet av 5 uker. Etablert sanitærinstallasjonen på altan blir da stående i alle 5 uker.

## Produkter og bestillinger på nett

Alle produktene fra tilvalgs listen vil i løpet av prosjektet bli tilgjengelig i kunde portalen. Her er målet at du kan gjøre endringer og oppgraderinger, stille spørsmål og komme med innspill.

## Siste frist for valg og tilvalg

For å sikre at bestillinger har riktig leveringstid, er siste frist for valg- og tilvalg 6 uker før oppstart av arbeidene i din/deres leilighet.

## Leiligheten «åpnes» for produksjon – oppstarts befaring

1 uke før produksjonsstart i leiligheten «åpnes» leiligheten. Da møter representanter fra de fleste fagene for en oppstarts befaring.

På oppstarts befaringen blir leiligheten fotodokumentert og sjekklister som beskriver nå-situasjonen fylles ut. Deretter går vi gjennom eventuelle bestillinger og sjekker at alt stemmer.

Du/dere får opplysninger angående tilbakelevering.

Tegninger og beskrivelser henges opp på døren.

Sikkerhetsrutiner for tilgang til leiligheten ved brann, skade etc etableres.

Låsen skiftes til prosjektets system.

Når låsen er skiftet er det bare andelseier/leietaker og personer tilknyttet prosjektet som har adgang til leiligheten. Ved overlevering byttes lås tilbake til den opprinnelige.

## Oppstart

Arbeidet starter i leiligheten kl. 07:30 en mandag morgen (eller ukens første arbeidsdag).

## Produksjon

Arbeidet i leilighetene pågår i 2 uker fra oppstartsdato.

Verktøy og materiell oppbevares i leilighetene så lenge leiligheten er i produksjon. Beboer må også etablere et areal til lagring av demontert sanitærutstyr, vaskemaskin etc.

### Støv, rot og rydding

Selv om vi rydder og støvsuger etter egne arbeider når leiligheten er i produksjon, er det dessverre ikke mulig å hindre at noe støv og skitt trekker inn i tilstøtende rom. Vi oppfordrer beboer til utstrakt tildekking av møbler, klær etc.

### Byggvask

Før overlevering foretar vi en enkel byggvask. Det vil si at de områdene der arbeidet har foregått støvsuges og vaskes. Det må påregnes ytterligere rengjøring for å få det helt rent. Komplett utvask av hele leiligheten kan utføres på bestilling fra beboer.

## Overtakelse

Leiligheten overleveres siste produksjonsuke vanligvis fredag, på avtalt tidspunkt mellom klokken 12.00 – 14.00. Overtakelsen blir protokollført og signeres av alle parter.

Under overlevering går vi sammen med dere og byggherreombud gjennom arbeidet som er utført for å kontrollere at det er i henhold til kontrakten med borettslaget og i henhold til dine valg som ble fylt ut på beboermøtet. Det blir samtidig gitt innføring i nye installasjoner og hvordan disse driftes og vedlikeholdes.

### FDV

Du får utlevert FDV dokumentasjon for alle synlige produkter som er montert i leiligheten. FDV lastes også opp i boligmappe og i kundeportalen under dokumenter. FDV dokumentasjon blir også levert til styret i borettslaget.

FDV dokumentasjonen forteller litt om produktet og hvordan dette skal vedlikeholdes for at 10 garantien skal være gjeldende.

## Reklamasjon

På overtagelsen fyller vi ut protokoll. Eventuelle mangler blir loggført. Unik plikter å utbedre manglene innen 14 dager. Merk – avvik kan forekomme ved produkter med lengre leveringstid

\*Dersom beboer ikke møter til overtagelse anses leiligheten som overtatt.

## Fremdrift

### Fremdriftsplan for rørprosjektet

Fremdriftsplanen for arbeidene og når Unik skal inn i hver enkelt leilighet finner dere vedlagt i dette skrivet, og som oppslag i hver inngang. Utvendige arbeider og arbeider i felles kjeller blir varslet særskilt. I all hovedsak blir disse arbeidene utført i forkant av leilighetene.

### Høytid og ferier

I forbindelse med ferie og høytid, påske, felles sommerferie og jul, trappes produksjonen ned, slik at ingen leiligheter står halvferdig i ferieavviklingen.

Fremdriftsplanen er satt opp med forbehold om uforutsigbare hendelser som for streik, ulykker, naturkatastrofer, pandemier og liknende hendelser.

### Fukt, råte eller skadedyr

Dersom det oppstår problemer med fukt, råte, asbest eller skadedyr er dette også forhold som kan påvirke fremdriften.

Skulle noe slikt oppstå vil leilighetene som blir berørt, tatt ut av fremdriftsplanen og behandlet spesielt, slik at de resterende leilighetene kan ferdigstilles som planlagt.

### Skadelige byggematerialer

Dersom vi under rivningen får mistanke om at det i bygget er benyttet skadelige byggematerialer som inneholder asbest, PCB eller liknende tar vi prøver for avklaring.

Oppdages slikt kan det få fremdriftsmessige konsekvenser, og leilighetene kan muligens ikke bebos i produksjonstiden.

Sannsynligheten for dette er liten.

## Endring av planløsning

Dersom beboer ønsker en løsning som får konsekvenser for fremdriften, naboer eller tekniske løsninger kan vi dessverre ikke tilby dette i prosjektet, men i noen tilfeller kan vi tilrettelegge for at en slik endring kan foretas på et senere tidspunkt.

Unik vil utarbeide tegninger av alternative planløsninger som er pre-akseptert av styret, disse tilbys som tilvalg for beboers regning. Tegninger av disse planløsningene blir å finne i idéheftet, samt i kundeportalen.

## Beholde utstyr og innredning

I prosjektoppgaven er det ikke medtatt nytt sanitærutstyr. Alt som må demonteres for å løse oppgaven skal monteres, om ikke annet er avtalt på beboermøte

- Vi demonterer sanitærutstyr som er nødvendig for å utføre arbeidet – alle demonterte produkter monteres.
- Vi tar forbehold om at innredningen lar seg demontere i sin helhet. Vi gjør også oppmerksom på at endret planløsning kan gjøre at montering ikke er mulig.
- Det er forutsatt at sanitærutstyr som skal monteres lagres i leiligheten utenom de områdene der det foregår arbeider.

## Bo i leiligheten under rehabiliteringen

Det er mulig å bo i leiligheten mens arbeidene pågår. Vi etablerer en provisorisk sanitærstasjon i en minibrakke på altanen, med vann og avløpsledninger hengende synlig på fasaden.

Det vil være tilgang til dusjmulighet som blir plassert sentralt i borettslaget.

## Oppstart i min blokk, rørføring i kjelleren

En del av rehabiliteringsprosjektet er ny rørføring i kjeller. Da trenger vi tilkomst til enkelte boder og fellesrom. Andelseier må gi tilkomst og utføre nødvendig rydding i henhold til de instruksjoner som kommer fra borettslaget eller UNIK VVS, de berørte andelseierne vil bli varslet.

Nye vannledninger som krysser bodene vil i all hovedsak bli etablert på vegg over dør, det vil si at behovet for rydding for de aller fleste blir begrenset.

## Avvik i den eksisterende elektriske installasjonen

I forbindelse med rehabilitering av røropplegget kan det elektriske i leilighetene bli berørt. Alle elektriske installasjoner i «produksjons -sonen» blir da gjenstand for kontroll.

Erfaring viser at det oppdages ulovligheter og avvik i det elektriske anlegget, noe elektriker plikter å registrere og melde.

Typiske avvik:

- Utforet vegg uten at el boks er foret ut
- Feil bruk av sikringsstørrelse
- Feil lednings størrelse
- Utette spotter med mer

Farene med feil i det elektriske anlegget kan medføre strømgjennomgang og/eller brann.

Dersom vi finner avvik, vil vi påpeke feilene til andelseier som får tilbud om utbedring.

I de groveste tilfellene plikter vi å legge enheten strømløs. Alle påviste feil og mangler som ikke blir utbedret vil bli dokumentert og sendt til [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no) samtidig som dokumentasjon for utførte installasjoner i forbindelse med rehabiliteringene i din leilighet.

## Plikter andelseier

Før oppstart er det noen plikter som påfaller andelseier/beboer

### Rydding

- Gangen må være helt ryddet: Fri for møbler, løse skap, tepper, bilder, klær og annet.
- Kjøkkenbenken og skapet under vasken skal være helt fri for gjenstander.
- Badet /toalettrom skal være ryddet fritt for løse gjenstander.
- Sanitærutstyr (wc, servant, badekar/dusj, skyllekar) skal være rengjort.
- Det må ryddes plass i leiligheten (område på ca. 6kvm) til lagring. Arealet for lagring avklares på beboermøte. Det er forutsatt at eksisterende sanitærutstyr som skal monteres lagres i leiligheten utenom de områdene der det foregår arbeider.

Områdene nevnt over skal forbli slik i hele produksjonstiden.

Unik dekker gulv i berørte areal og henger opp støvbegrensede dører i åpninger.

UNIK AS fakturerer andelseier for kostnader som følger av manglende rydding/tilkomst. Andelseier som hindrer tilkomst til leiligheten, kan også komme i erstatningsansvar.

## Sikring av verdisaker og kontrollering av strøm

- Verdisaker /-gjenstander skal så langt det er mulig sikres.
- Kontrollere strømforsyningen til kjøleskap, fryser, akvarier og liknende. Unik VVS AS tar ikke ansvar for manglende strømforsyning.
- Dersom du/dere flytter ut under rehabiliteringen, anbefaler vi at dere tømmer innholdet i kjøleskap og fryseboks.
- Av-ise og koble fra strøm for å hindre at mat og utsyr blir ødelagt og hindre vannskade på gulv.
- UNIK anbefaler deg å dekke alle gjenstander som er følsom for støv
- Godt samspill og kommunikasjon mellom beboer og entreprenør er roten til suksess 😊

## Kontaktpersoner i UNIK VVS AS

Prosjektleder: Helgi Johannsson Tlf: 93233162

Epost: [Helgi.Johannsson@unikvvs.no](mailto:Helgi.Johannsson@unikvvs.no)