



Velkommen til beboermøte



Agenda

- Status pr nå
- Beskrevet løsning
- Vanlig prosjektgjennomføring
- Beboermuligheter
- Veien videre
- Spørsmål



Borettslaget

Ble stiftet i 1965

Består av 5 blokker - 13 oppganger - 108 leiligheter

Avløp - typen støpejern

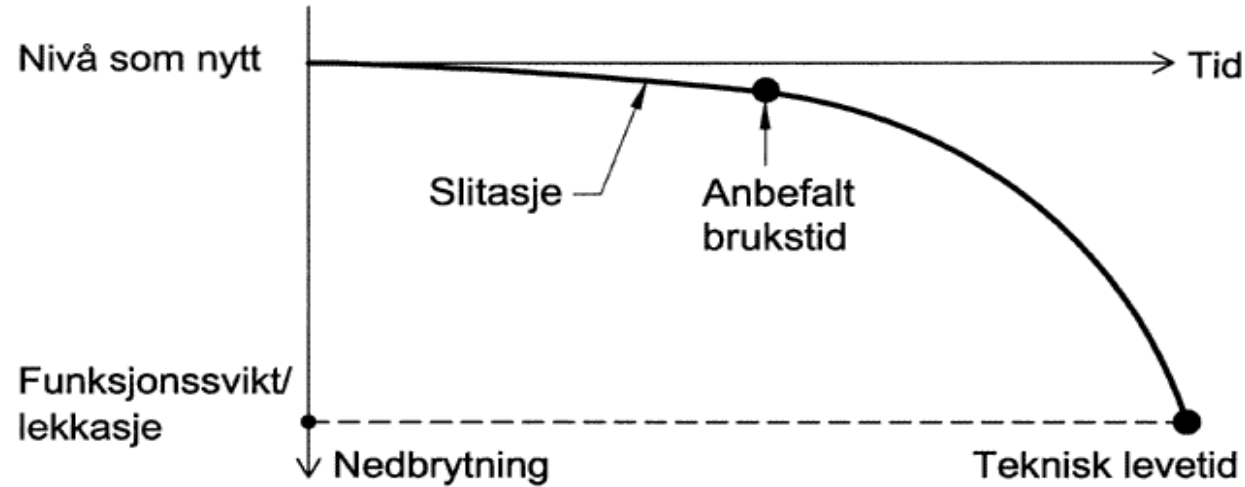
Sluk - støpejern uten klemring

Vannrør - typen kobber

Ventilasjon - naturlig oppdrift



Aldring av vann og avløpsrør



Anbefalt brukstid -

tiden vi med en viss sikkerhet kan forvente at anlegget fungerer som tiltenkt uten funksjonssvikt

Teknisk levetid -

tiden frem til røret / rørdelen ikke lengre oppfyller tiltenkt funksjon, dvs frem til funksjonssvikt

Aldring av vann og avløpsrør

SINTEF Byggforsk har oppgitt ulike bruks- og levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (blad 700.330)

Anbefalt brukstid -

Kobberrør - 50 år på kaldt - noe kortere på varmtvann

Støpejernsrør - 50 år på avløp fra bad - 40 år fra kjøkken

Teknisk levetid -

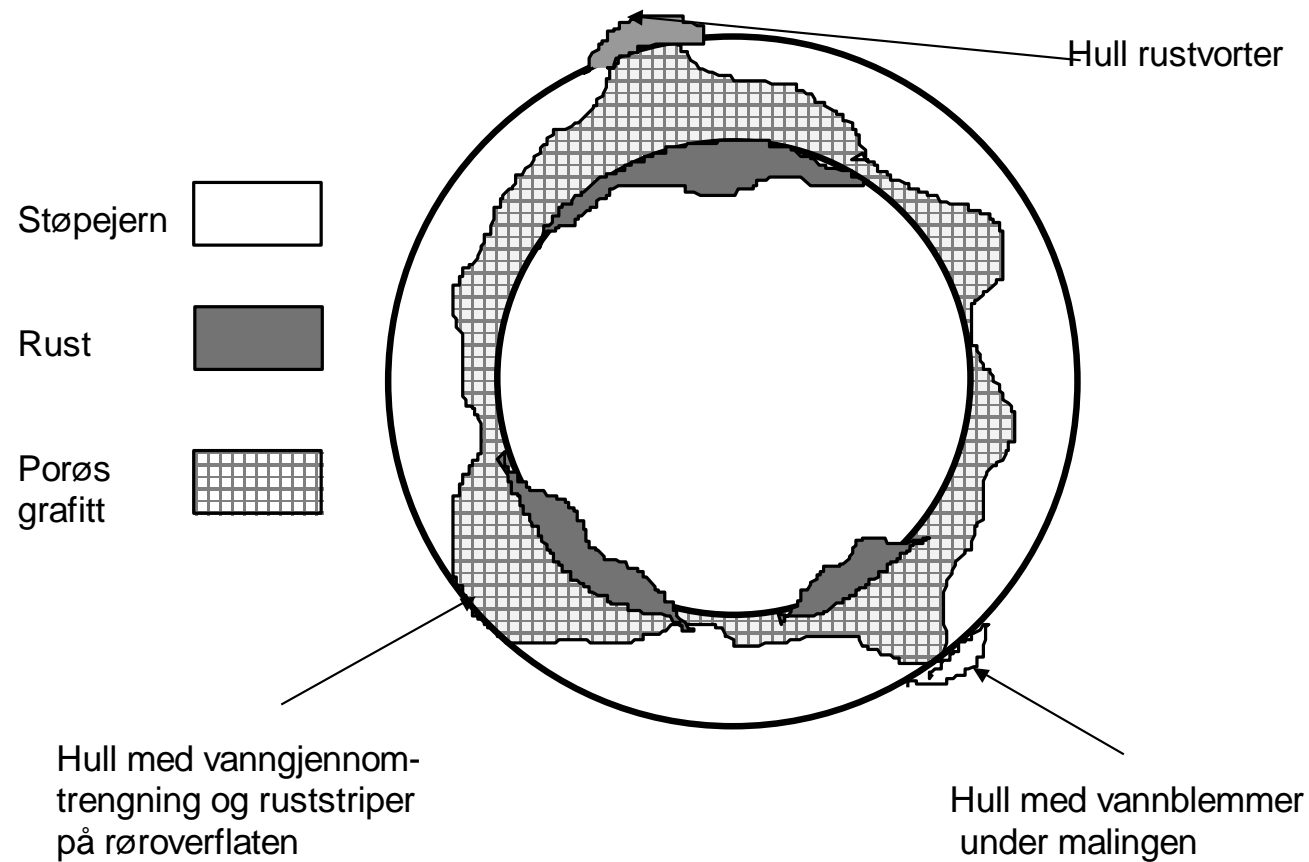
Kobberrør og støpejernsrør - 25 - 100 år



OBOS

Aldring - hva skjer?

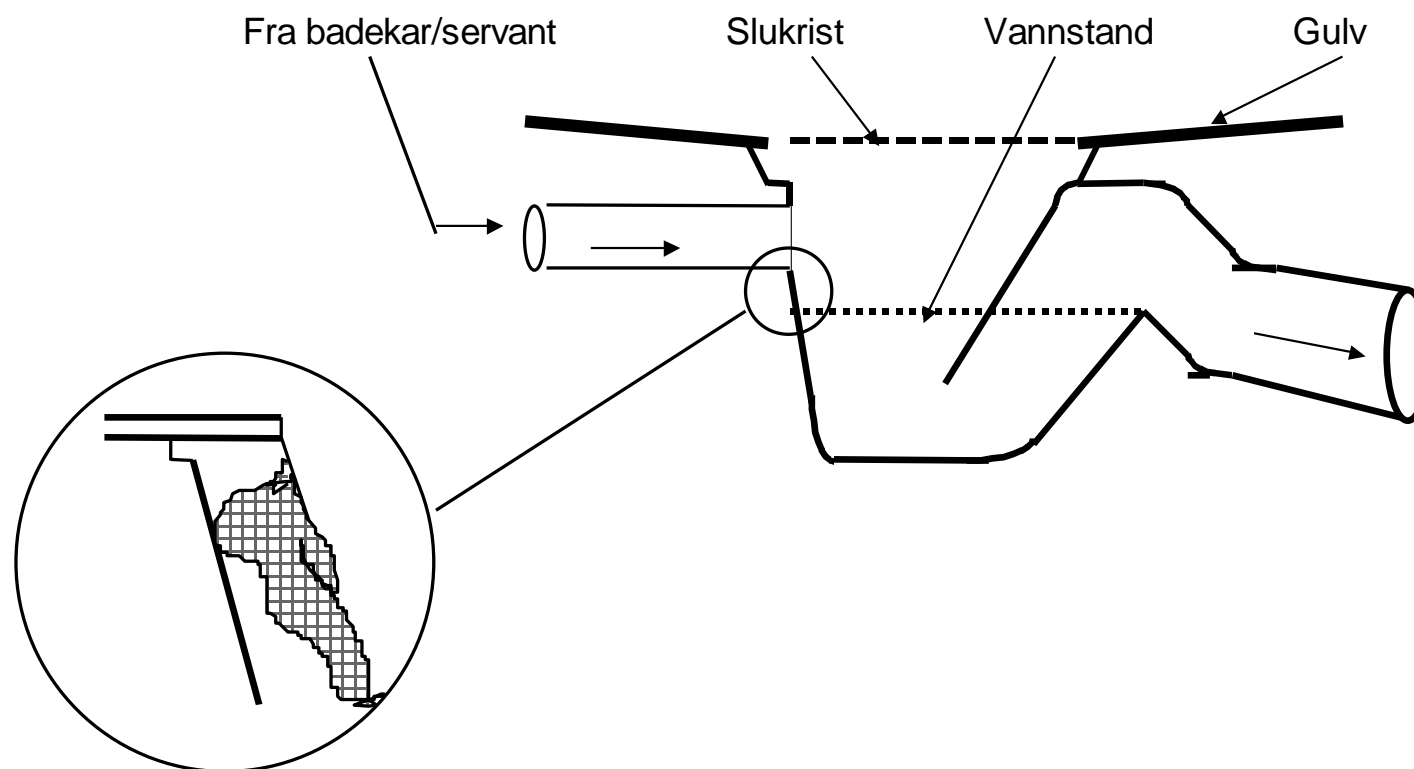
Støpejernsavløp





Aldring - hva skjer?

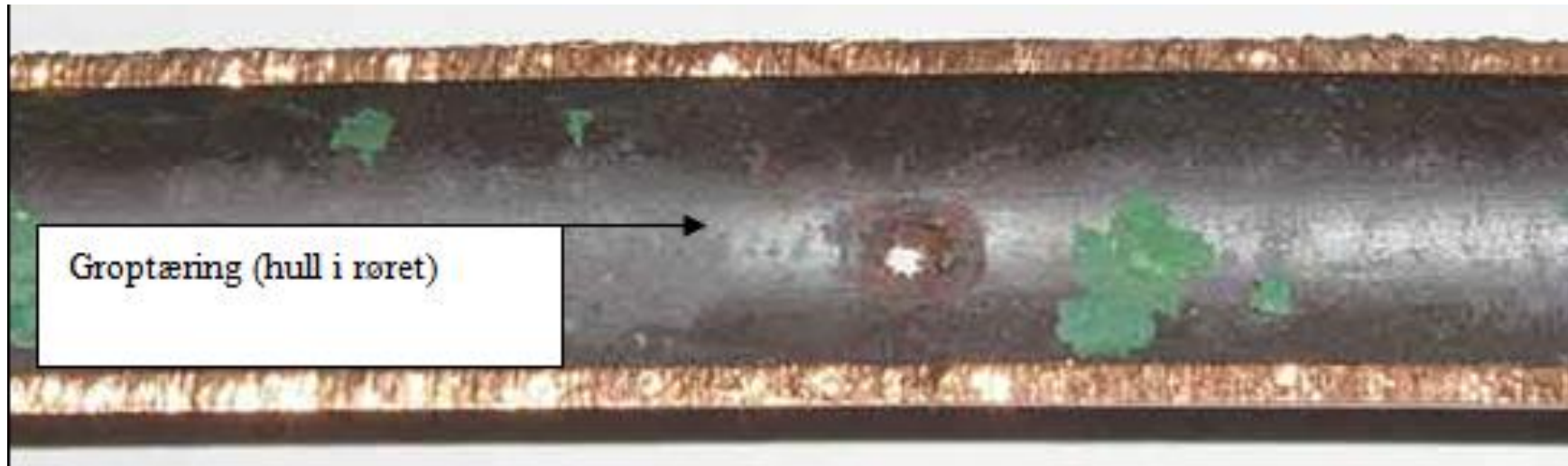
Sluk





Aldring - hva skjer?

Vannrør kobber



Tilstand pr 2016

- Avløpsrør har overskredet anbefalt brukstid
- Sluk har originalt ingen klemring
- Vannrør har nådd anbefalt brukstid
- Badene er i varierende stand

Hvorfor felles rehabiliteringstiltak?

- **Lov om burettslag (burettslagslova)**
§ 5-17. *Vedlikehold o.a. frå laget*
Laget har plikt til å holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand. Dette gjelder også felles rør, kanaler og felles installasjon som går gjennom leiligheten.
- Økt forsikringspremie - til slutt ingen forsikring
- Økt risiko for omfattende følgeskader - kostbart å utbedre

Søknadspliktig tiltak

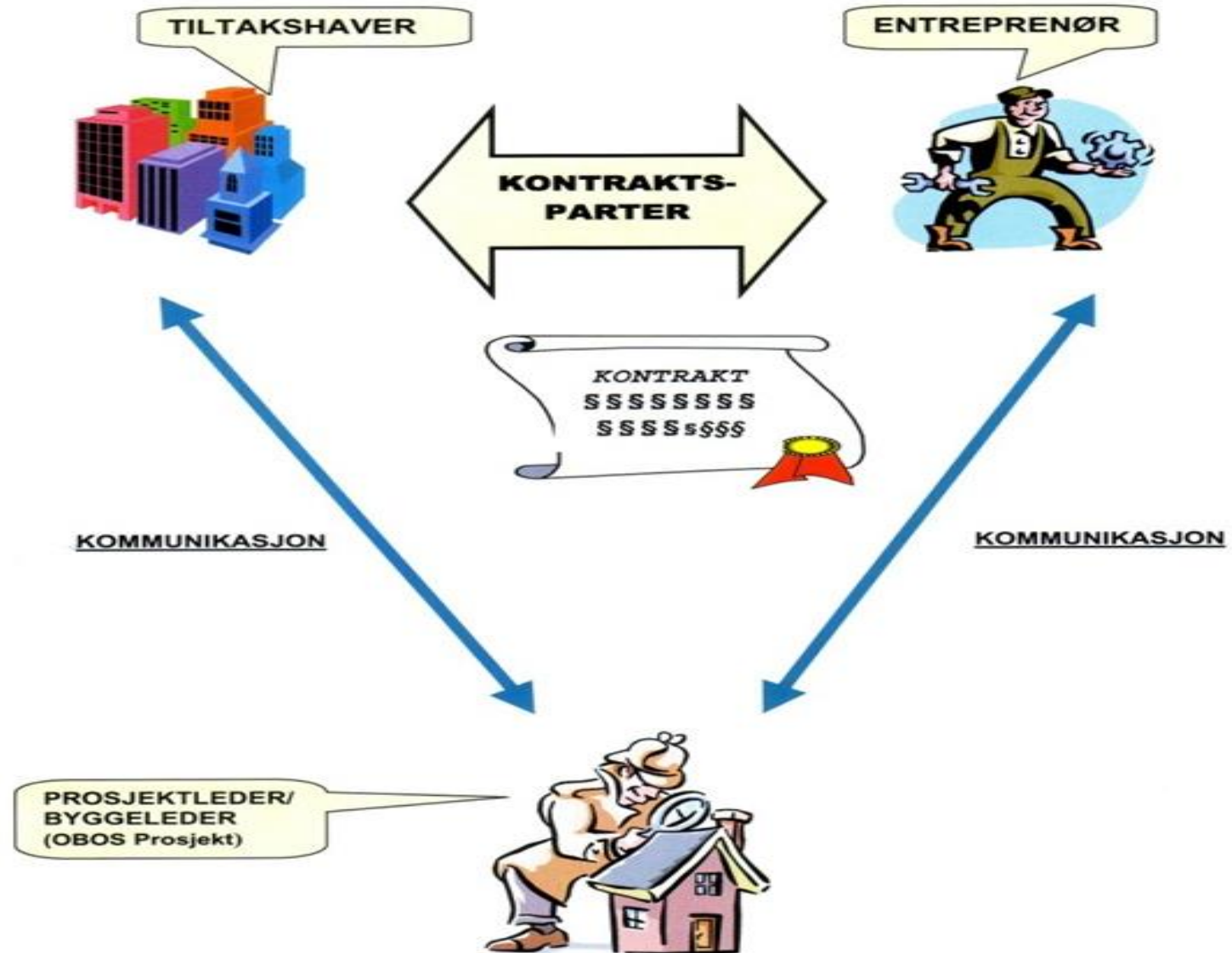
- Brudd eller svekkelse av brannskiller utløser søknadsplikten.
- Inngrep i bærende konstruksjoner utløser søknadsplikten.

Fellesprosjekt gir en besparelse

Foreslått løsning - totalentreprise

- Vannrør skiftes fra kjeller til utstyr i leilighet
- Avløpsrør skiftes fra kjeller frem til og med øverste etasje
- Bad rehabiliteres med membran og nye overflater
- WC-rom rehabiliteres med fliser på gulv - maling på vegg

Kontraktsparter - NS 8407:2011



Antatt Grunnpakke

- Utskifting av alle vann- og avløpsrør inkl. sluk og stoppekraner i den enkelte leilighet.
- Membran, påstøp og fliser på gulv på bad og wc-rom
- Membran og fliser på vegger på bad / malte vegger wc-rom
- Gipshimling /kasse i tak for å skjule nye rør.
- Innkassing av vertikal rørføring og wc - fra gulv til tak
- De- og remontering av santicærutstyr /innredning
- Nytt vegghengt toalett

Antatt Grunnpakke forts.

- Åpen rørføring fra tak og ned til utstyr.
- Opplegg vaskemaskin på alle bad, inkl. avløp og slangekran
- Ny 15 amp. kurs til bad inkl dobbel stikkontakt
- Elektriske varmekabler på bad - styres med effektregulator
- De- og remontering av belysning og stikkontakter
- Klargjøring for felles varmtvann - til hver leilighet

En vanlig prosjektgjennomføring

- **Prosesen for entreprenør**
 - Prosjektering av arbeidet - fremdriftsplanlegging
 - Etablering av riggområde
 - Kontakt med beboerne
 - Gjennomføring av prosjektet
 - Ferdigstillelse avslutning

PROSJEKTERING
FREMDRIFT

TILRIGGING

BEBOER
INFORMASJON

GJENNOMFØRING

AVSLUTNING



OBOS

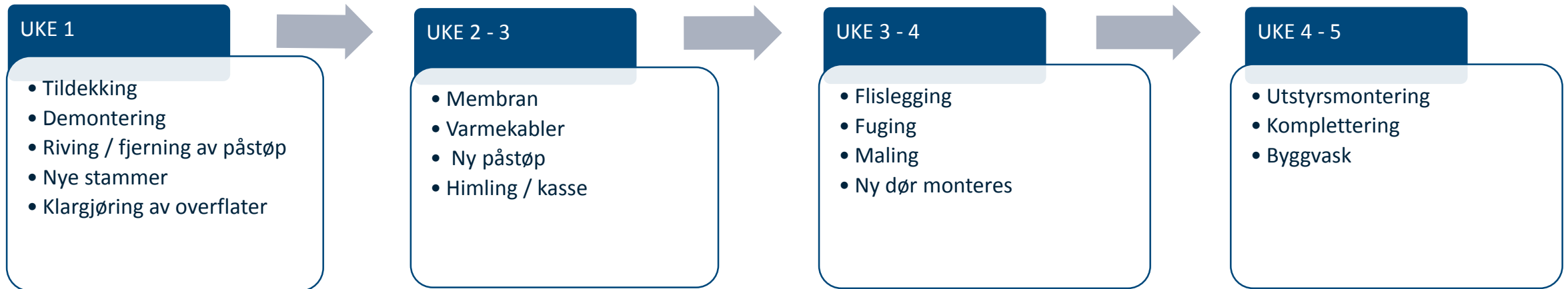
En vanlig prosjektgjennomføring

- Prosessen for beboerne
 - Fellesmøte - presentasjon av entreprenør, fremdrift, rutiner
 - Førbefaring i hver leilighet
 - Individuelle møter med entreprenør
 - Gjennomføringen av prosjektet
 - Kontrollbefaring



Gjennomføringsfasen

- Hver beboer vil ha drift i sin leilighet 4-5 uker



Beboer må kunne bo hjemme

Krever tilgang til vann og avløp

- Eget provisorium etableres
- Vann kan hentes og slås ut her

Begrensning av arbeidsområdet

- Gulv dekkes
- Døråpninger tettes / «vegger» etableres

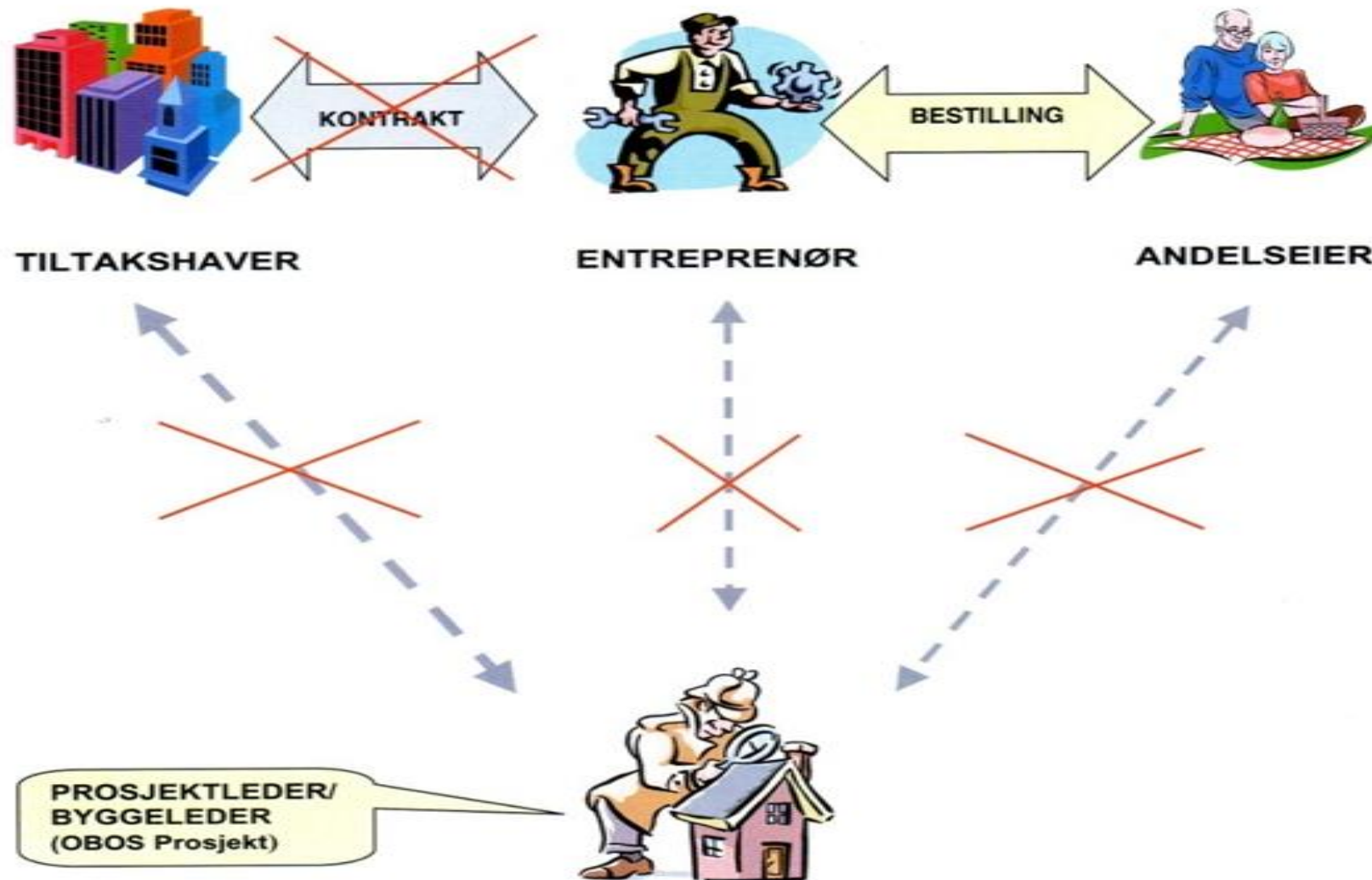
Husdyr bør ikke bo hjemme i byggeperioden

Beboervalg

- Utstilling etableres av entreprenør
 - Flisvalg
 - Sanitærutstyr
 - Elektroutstyr
- Beboers mulighet til å bestille arbeider
 - Utvidelse av baderom - slå sammen wc og bad
 - Nytt utstyr
- Bestilling av endringsarbeider
 - Må skje skriftlig
 - Kan forlenge byggetid i din leilighet
 - Betaling vil skje direkte til entreprenør



Bestilte endringsarbeider - en direkteavtale



Veien videre....

- Vedtak på generalforsamling
- Tilbudsinnhenting og kontrahering av entreprenør
- Prosjektering og fremdriftsplanlegging
- Nye fine rør og baderom

