

BEBOERINFORMASJON

Fossum Terrasse Våtromsprosjekt

Vi har gleden av å levere deg nytt moderne bad og ny ventilasjon i din leilighet. Vi håper du blir fornøyd og får mye glede av det.

Dette dokumentet inneholder viktig informasjon for deg vedrørende prosjektet.



Tidslinje

Viktig informasjon



Det blir hengt opp informasjon om viktige datoer i oppgangen, samt på din ytterdør. Ta vare på denne informasjonen. Til dere som bor i venstre underetasje: dere følger planen for midt-leiligheter.

Før oppstart

Blokkmøte

Før arbeidet i din oppgang starter, blir det holdt informasjonsmøte for alle beboerne i blokka. Her får du detaljert informasjon om hva som vil skje framover. Du vil også ha mulighet til å stille spørsmål dersom det er noe du lurer på. Møtet holdes på låven på Nedre Fossum gård, Karl Fossums vei 1 med unntak av blokk 12 og blokk 24. Disse to møtene holdes på Vaskeriet i Tante Ulrikkes vei 32 D.

Forbefaring

Du må være tilstede på forbefaringen. Hvis det er noe du lurer på så har du mulighet til å stille spørsmål da. Vi starter normalt i første leilighet kl. 08:00 og fortsetter i de andre leilighetene fortløpende. Befaringen tar normalt 10-20 minutter.

Vi gjør en oppmåling av eksisterende bad. Merk at ferdig bad vil bli noe mindre og ha noe lavere takhøyde. Dette er fordi nye vegger og gulv bygges etter gjeldene normer og krav. Du har mulighet til å slå sammen eksisterende bad og toalett dersom du ønsker det. Dette gjelder bare for 4-roms leiligheter. Dette kan du bestemme deg for på forbefaringen eller eventuelt på tilvalgsmøtet.

Vi tar bilder av leiligheten, slik at vi har dokumentasjon på hvordan leiligheten så ut før arbeidene startet

Tilvalgsmøte

Tilvalgsmøtet holdes på showrommet på vaskeriet på den datoen du har fått via oppslag i gangen. Dersom denne datoen ikke passer, kan du komme senest torsdag uken etter. Husk legitimasjon. Alle må gjøre en bestilling av fliser og innredning, også de som skal ha standardinnredning.

Betaling av tilvalg

Tilsendt faktura har betalingsfrist på 2 uker. Det er viktig at denne blir betalt innen fristen, da utstyret først blir bestilt etter vi har mottatt betalingen.

1 uke før

Bytte av lås:

1 uke før oppstart bytter vi låsen i din leilighetsdør. Du må være hjemme når vi bytter lås, da du må signere på en fullmakt og et nøkkelskjema. Nøkklene passer også til dørene på de midlertidige dusj- og vaskerommene. Ingen andre beboere har nøkler som passer til din leilighet. Du vil få utlevert to nøkler til din leilighet. Du kan få ytterligere en nøkkel dersom du har behov for det. Da må du ta kontakt med oss på Gulstua. Du er selv ansvarlig for nøklene. Dersom de mistes må du erstatte disse. Dersom du har alarm, så må denne deaktiveres før oppstart.

Låsen vil bli byttet tilbake til den opprinnelige låsen ca. 2-3 uker etter overlevering av badet. Det er viktig at vi får gjort dette byttet, da de provisoriske låsene skal bruke på nye leiligheter.

Arbeiderne og våre prosjektansatte har en masternøkkel som passer til samtlige provisoriske låser.

0-1 uke før

Generell rydding:

Rommene må være ryddet innen oppstartdato klokken 07:00. Vi anbefaler at elektronisk utstyr dekkes til eller fjernes på grunn av støv. Ta ned gardiner og dekk til møbler. Vi skal bære stort og tungt utstyr inn og ut av leiligheten, så for din og arbeidernes skyld så ønsker vi at det er så ryddig som mulig der vi skal jobbe. Vi anbefaler at du fjerner verdigjenstander og ting du er spesielt redd for.

Rydde bad/WC:

Løse gjenstander, toalettsaker, håndklær og andre ting du vil beholde må fjernes fra badet før arbeidene starter. Vaskemaskin og tørketrommel må også fjernes. Vær obs på vann fra slanger når du bærer den ut. Gjenstander og innredning som står igjen på badet ved oppstart vil bli kastet.

Rydde gangen:

Møbler, tepper og annet som står på gulvet må fjernes. Bilder, lamper, speil og andre ting på veggene må fjernes. Det vil være vibrasjoner under arbeidene som gjør at slike ting kan falle ned. Brannalarm og innbruddsalarm må deaktiveres, da denne kan bli utløst på grunn av støv. Møbler og løse gjenstander som står igjen i gangen står der for din risiko.

Rydde bod:

I blokker med kjellerleiligheter går det en ventilasjonskanal gjennom bodene i 4-romsleilighetene. Ventilasjonskanalen i disse bodene må åpnes og renses for asbest. Dette gjør at du må tømme boden før arbeidene starter. Eventuelle hyller foran ventilasjonskasse må skrus ned. Hyller og annet utstyr som eventuelt måtte stå igjen ved oppstart vil bli fjernet og kastet.

Rydde kjøkken:

Underskap under vask må tømmes. Vi skal skifte ut rør til kjøkkenbenk. Vi anbefaler at alt som står fremme av løse gjenstander ryddes bort. Har du gjenstander som lett kan knuses bør dette plasseres trygt, da det kan bli en del vibrasjoner. Vi tar ikke ansvar for gjenstander som kan falle ned under byggeperioden. Det anbefales å tape igjen skapdører og skuffer for å hindre støvspredning i størst mulig grad. Beboere som ikke bor hjemme i byggeperioden oppfordres til å tømme kjøleskap og fryser i tilfelle strømbrudd.

Rydde andre rom:

Vi vil komme på befaring og merke opp plassering for ventiler. Det må ryddes plass slik at vi kan gjøre klart for montering av ventiler, det må være fri plass i minimum 1 meter foran der vi skal jobbe. Det vil kunne bli støvete i disse rommene. Det anbefales at du dekker til møbler med plast slik at du slipper å vaske bort støv i etterkant.

Uke 1-6

Uten vann:

Fra første arbeidsdag og de neste 4 ukene vil du være helt uten vann i leiligheten. Det er viktig at du ikke heller vann i vasken i denne perioden. Du kan hente vann fra de midlertidige toalett-, dusj- og vaskerom plassert utenfor blokkene. Når vannet er tilbake i kjøkkenbenken kan kjøkkenet brukes som normalt.

Uten bad/WC:

Du vil være uten bad og toalett i 6 uker etter oppstart. Du vil først få tilgang til å bruke badet igjen fredag i uke 6. De ukene du er uten bad, kan du bruke de provisoriske bade- og vaskerommene.

Støy:

Det vil være støyende arbeider hovedsakelig i uke 1 til 2, men også noe i uke 3-4.

Merke knagger:

Etter at flisene og innredningen har blitt montert må du merke opp hvor du ønsker at knagger og toalettpapirholdere skal monteres. Dette kan du gjøre ved å sette ett kryss på en tape-bit som festes på veggen. Det er viktig at krysset settes i en fuge og ikke midt på en flis. Dersom du ikke merker plasseringen vil rørleggeren montere dette på en naturlig plass.

Ikke bo hjemme?:

Dersom du ikke skal bo hjemme under deler, eller hele byggeperioden, bes du om å gi beskjed på e-post til Selvaag Prosjekt. **Bruk fossum@selvaagprosjekt.no**. Husk å skriv nummeret på blokka og leilighetsnummeret i emnefeltet. Det er viktig at du er tilgjengelig på telefon og holder deg oppdatert under hele byggeperioden. Informasjon gis via borettslagets nettside, felles info i postkassene, oppslag i oppgangene og på HMS-tavler.

Uke 7

Ferdigbefaring :

Det vil bli avholdt ferdigbefaring 4 dager etter overlevert og bruksklart baderom. Styret og beboer vil da godkjenne badet. Dersom du ikke er tilstede vil du være representert av Styret. Dersom det oppdages noen feil eller mangler, vil det bli utbedret fortløpende.

Egne notater

Gjennomføring av prosjektet

Arbeidstid i leilighetene

Normal arbeidstid i leiligheten er mellom klokken 07:00-17:00. Det vil forekomme støy når vi river badene. Dette vil ikke foregå lengre enn til klokken 19:00. Det kan forekomme mindre støyende arbeid i fellesarealene i tidsrommet 17:00-20:00 på hverdager og 09:00-17:00 på lørdager. Eventuelle arbeider på lørdag vil varsles i forkant.

Midlertidige toalett-, dusj- og vaskerom

Det blir satt opp midlertidige toaletter, dusj og vaskemuligheter i egne brakker på tomten til borettslaget. Det blir egne brakker for dame og herre. Dersom du har spesielle behov må du gi beskjed om dette på førbefaringen. Det vil da bli tilrettelagt for dette. Brakkene er låst og den midlertidige nøkkelen du får til leiligheten passer til disse låsene. Det er viktig at brakkene blir låst og at det er ryddig etter deg.

Brakkene er kjøpt inn av borettslaget og vil bli solgt ved prosjektets slutt. Brakkene vil bli vasket 3 ganger i uken.

Strøm, vifter og containere

Vi legger opp provisorisk strøm i oppgangene vi jobber i. Du vil ikke bli direkte berørt av denne strømutgiften.

Det vil bli montert en vifte i leiligheten til utlufting under asbestsanering. Denne skal stå på hele døgnet. Det er svært viktig at viften ikke slås av.

Det blir satt opp avfalls-containerer ved blokkene. Disse skal kun benyttes av arbeiderne. Det er ikke tillatt for beboere og kaste avfall i disse containere. Vi henstiller til at du ikke setter fra deg søppel og gjenstander på området, eller i containerne.

Utstilling og bestilling av standardpakke og tilvalg

Badet er et viktig rom og en kostbar investering som skal vare i mange år. Vi har valgt materialer og produkter av god kvalitet som gjenspeiler dette. Det er et godt utvalg av fliser med tidløse farger og rikelig med alternativer slik at du kan velge noe som faller i smak. Vi har valgt praktiske løsninger, med blant annet folde-dører i dusjen som passer godt på mindre bad. Vegghengte toalett letter rengjøringen.



Utstilling/showroom

Showrommet er over Nærbutikken Tante Ulrikkes vei 32 D. Showrommet er åpent på torsdager fra 08:00 til 15:00. I showrommet er det bygget opp et visningsbad med standard innredning hvor det er montert én av variant standard fliser. I tillegg har vi utstilt:

- flere farger og størrelser på standard gulv- og veggfliser
- gulv og veggfliser som er tilvalg
- innredning - både standard og tilvalg
- toaletter, dusjtilbehør og annet tilbehør som er tilvalg

Bestilling av standardpakke og tilvalg

Vi tilbyr deg et møte på showrommet hvor du har anledning til å se på og bestille de utvalgte produktene for prosjektet. Alle må bestille innredning til badet - også de som skal ha standard innredning. Dette er fordi vi også avklarer plassering av innredningen på dette møtet. Tidspunkt for tilvalgsmøtet vil du få under forbefaring samt via oppslag i oppgangen. Dersom det ikke passer denne dagen, kan du komme senest torsdagen etter avtalt dato.

På møtet vil vi gå gjennom de ulike valgmulighetene du har og se på plassering av innredningen. Merk at det er bare eier og medeier av leiligheten som kan gjøre bestillingen. Ta med legitimasjon. Signert bestilling er bindende og kan ikke endres i etterkant. Det er kun fliser og innredning som tilbys gjennom prosjektet som er mulig å velge. Det er ikke mulig å kjøpe eget utstyr og få dette montert.

Standardpakke

I standardpakken til baderom og eventuelt toalettrom, inngår det fliser, innredning, toalett, dusjdører, blandebatteri til vask og dusj, samt noe tilbehør. Det er et variert utvalg av standardprodukter. Dette kan du velge kostnadsfritt.

Tilvalg

Som nevnt tidligere finnes det flere typer fliser, innredning og tilbehør som er definert som tilvalg. Dette er produkter du må betale for. I tillegg til de produktene du kjøper, kommer det alltid et håndteringsgebyr på kr. 3125,-. Du vil bli fakturert direkte av Selvaag Prosjekt for de tilvalgene du gjør. Du vil få tilsendt en faktura på e-post og per brev. Denne må betales innen 2 uker. Det er viktig at denne blir betalt innen fristen, da utstyret først blir bestilt etter vi har mottatt betalingen.



Dersom du ikke gjennomfører en bestilling eller betaler fakturaen for tilvalg innen fristen, vil vi levere en standard løsning og ta de avgjørelsene som er nødvendig for å få levert ferdig bad. Dette er fordi vi skal klare å holde fremdriften i prosjektet.



Hva blir utført i prosjektet?

Baderom

Badet er et viktig rom og en kostbar investering som skal være i mange år. Vi har valgt materialer og produkter av god kvalitet som gjenspeiler dette. Det er et godt utvalg av fliser med tidløse farger og rikelig med alternativer slik at du kan velge noe som faller i smak. Vi har praktiske løsninger med blant annet folde-dører i dusjen som passer godt på mindre bad. Vegghengte toalett letter rengjøringen.

Ved renoveringen av badet vil eksisterende baderom bli revet og bygget opp igjen. Det blir nytt gulv med varmekabler, nytt tak og belysning, nye vegger og ny innredning. Det er mulig å velge mellom ulike typer fliser og innredning. Et utvalg av fliser og innredning er definert som standard produkter. Disse kan velges uten ekstra kostnad for deg. I tillegg kan du velge mellom flere typer fliser og innredning mot betaling. Dette er beskrevet under kapittelet *Utstilling og bestilling av standardpakke og tilvalg*.

Det gis en forlenget reklamasjonstid på våtrom på 10 år. På brukerutstyr som servanter, klosett, skap og innredninger gjelder 5 års reklamasjonstid.



Ventilasjon

Vi leverer ny ventilasjon i hele leiligheten. Det er valgt en enkel og energieffektiv boligventilasjon fra LUNOS fra Lavenergisystemer. Dette er markedets mest kompakte de-sentrale system - med høyeste varmegjenvinning, laveste energibruk og lydnivå.

Ventilatorene monteres skjult i leilighetens yttervegger. To ventilatorer utgjør et par. Den ene trekker brukt luft ut, mens den andre trekker inn frisk uteluft. Så blåser viften motsatt vei hvert 50 sekund. Systemet styres fra et panel plassert ved døra til badet.

Varmegjenvinningen skjer ved at et passivt keramikelement tar vare på varmen fra luften som blåses ut. Varmen tilbakeføres til friskluften når viften skifter retning og trekker inn luft utenfra. Med samme luftvolum inn som ut opprettholdes riktig trykk i rommet. Dette gir en kontrollert ventilasjon i leiligheten

Asbest

Underveis i prosjektet ble det oppdaget mer asbest i blokkene enn antatt. All asbest på bad og toalett for de som har det, vil bli fjernet samtidig som man river badene. Vi har gode prosedyrer for sanering av asbest. Vi analyserer og vurderer prøver av inneluft både før og etter sanering av asbest.

Ved sanering er det nødvendig med undertrykk i saneringssonen mens saneringen pågår. Ved å opprette en undertrykkssone vil det ikke bli frigitt fiber til innemiljøet utenfor sonen. Det er svært viktig at denne viften ikke slås av. Undertrykket overvåkes mens arbeidet pågår. Rommene som må saneres vil bli dekket med plast og stengt av med sluser.

I forbindelse med hulltaking til ventilasjonsvifter i alle yttervegger vil det bli gjennomført punktsanering av asbest.



Oversikt over arbeid som skal utføres og utstyr som leveres

Bygningsmessig arbeid på bad og toalett-rom for deg som har det

- Fjerning av eksisterende overflater og eventuelt gammelt betonggulv som er lagt opp på det originale.
- Nytt gulv med underliggende membran, varmekabler.
- Våtromsplater på alle baderoms vegger.
- Flis på vegger og gulv med lys grå fuge.
- Downlights i nedsenket himling på bad. Himling males i hvit farge NCS-0505-Y.
- Grå silikonfuge mot tak.
- Ny fuktstyrt avtrekksvifte i himling på bad.
- Ny dør på bad og toalettrom med nye karmer og dørterskel.
- Vann- og avløpsstamme blir lagt skjult i innkassing på bad. Vannrør blir lagt fortrinnsvis skjult i lettvegg, mens på murvegg legges det synlig forkrommede kobberør på utenpå veggen.
- Nye stoppekraner i nytt fordelingsskap iht. våtromsnorm monteres over toalettet.

Innredning og utstyr på bad

- Vegghengt toalett
- Dusjvegger, blandebatteri og dusjsett
- Vask med underskap og nytt blandebatteri
- Speil m/LED overlys og stikkontakt
- Opplegg for vaskemaskin



Innredning på toalett (4-roms leiligheter)

- Vegghengt toalett
- Vask med nytt blandebatteri
- Speil

Ventilasjon

- Nytt ventilasjonssystem.
- Det borres nye hull til vifte i yttervegger i alle rom.
- Styringspanel til ventilasjonsanlegget monteres ved bad/WC
- Ny kjøkkenventilator med kullfilter for de som ikke har det i dag

Elektroarbeider

- LED downlights i himling på bad og eventuelt wc-rom
- Elektrisk varmekabel i gulv på bad med termostatstyring
- Ny kurs på bad med 16A kurs med jordfeilbryter

Typiske spørsmål

Er det mulig å kjøpe utstyr selv å få dette montert?

Dessverre er ikke dette mulig. Etter avtale med styret er det kun utstyr som leveres i prosjektet som skal monteres ved denne renoveringen. Det skyldes at det gis en utvidet garanti på 10 år som bare gjelder de produktene som finnes i prosjektet.

Blir badet mitt mindre?

Ved oppbygging av vegger og gulv etter dagens standard, vil badet bli noe mindre etter ombyggingen. Dette er ikke til å unngå. Gulvet blir bygd opp med ny betong og varmekabler. I tillegg blir det bygd inn et hjelpesluk, som krever ett litt tykkere gulv. Veggene blir også noe tykkere som følge av nye normer og regler.

Når vil jeg være uten vann?

Fra første arbeidsdag neste 4 ukene vil du være helt uten vann i leiligheten.

Hvor mange nøkler får jeg?

Du får 2 stk nøkler til den provisoriske låsen. Disse nøklene passer også til de midlertidige dusjene. Trenger du flere nøkler, kan du få én ekstra ved å møte opp på Gulstua.

Jeg lurer på noe, hvor finner jeg svar?



Du finner informasjon om prosjektet på borettslagets hjemmeside **www.fossumt.no**. Dersom du ikke finner svar der, ønsker vi at du henvender deg skriftlig til **fossum@selvaagprosjekt.no**. Ved henvendelser må du skrive nummeret på blokka og leilighetsnummeret i emnefeltet.

Praktisk informasjon

Rolle	Firma
Byggherre:	Fossum Terrasse BRL
Hovedentreprenør:	Selvaag Prosjekt AS
E-post:	fossum@selvaagprosjekt.no
Prosjekt-telefonnummer:	948 06 051

Underentreprenørs rolle	Firma	Vakttelefon
Riving/asbest:	Rivtec Bor og Sag AS	
Rørlegger:	Ringside Rørleggerbedrift AS	22 06 89 00
Byggeteknisk, flis og maling:	AK Byggservice AS	
Elektro:	Halvorsen Elektro	92 25 88 44
Ventilasjon:	Hamstad AS	

Ved henvendelser vedrørende vann og elektro utenom vanlig kontortid kontakt vakttelefon.

ÅPNINGSTIDER PROSJEKTKONTOR



*Dersom du har behov for å prate med oss er vi å treffe på Gulstua til følgende tider. Vi ber om at disse tidene respekteres da det til tider er svært mange henvendelser. Det er viktig at vi får jobbet konsentrert slik at vi holder fremdriften i prosjektet. Vi ønsker i hovedsak henvendelser sendt på **fossum@selvaagprosjekt.no**.*

Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag
08:00-10:00		08:00-10:00		08:00-10:00
	12:00-14:00		12:00-14:00	