

Norconsult 

# Beboermøte Lutvannkollen borettslag

17.12.2019

Norconsult ved Svend Haugen



# Agenda

- ▶ Presentasjon av Norconsult.
- ▶ Årsaker til prosjektet.
- ▶ Prosjektomfanget.
- ▶ Standardløsningen.
- ▶ Bevaringsbad og tilbakeføringer.
- ▶ Erfaringer.
- ▶ Sans Bygg sin gjennomgang av fremdrift, metode og viktige datoer.



# Norconsult

- ▶ Norconsult er Norges største flerfaglige rådgiver med ca. 3500 medarbeidere.
- ▶ Vi driver med prosjektering og byggoppfølging.
- ▶ Norconsult er Lutvannkollen borettslag sin prosjektleder i prosjektet.
- ▶ Vår oppgave er å bidra til at Sans Bygg AS utfører kontraktsforpliktelsene.
- ▶ Hensikten med dette møtet er å informere om det kommende prosjektet, fremdrift, rutiner og generelt omfang.



# Årsaker til prosjektet

- ▶ Styret er bekymret for driftsproblemer og vannlekkasjer i borettslaget.
- ▶ I 1997 ble det gjennomført en tilstandsvurdering av OBOS Prosjekt.
- ▶ Denne pekte på konstruksjonssvakheter i blokkleiligheter. Det dreide seg om manglende membranløsninger i baderom.
- ▶ Erfaringer viser at legging av avløpsrør i støp er uheldig. Leggemetoden resulterer i høye reparasjonskostnader, oftere reparasjoner og omfattende følgeskader for naboer

<b>Sammenslått bad og WC</b>	<b>33</b>	<b>52 %</b>
<b>Nyere rehabilitering</b>	<b>28</b>	<b>35 %</b>
<b>Skiftet sluk</b>	<b>20</b>	<b>25 %</b>
<b>Fungerer sanitær</b>	<b>58</b>	<b>73 %</b>
<b>Hatt vannlekkasje</b>	<b>21</b>	<b>26 %</b>
<b>Fungerer ventilasjon</b>	<b>48</b>	<b>50 %</b>

# Prosjektomfanget

- ▶ Gi mulighet til å kunne bo hjemme under arbeidene. Det dekkes til med plast i arbeidssonen, men det blir mye støv uansett.
- ▶ Det lages provisorisk WC og dusj i brakke utenfor blokken.
- ▶ Det er satt opp en utstillingsbrakke hvor dere kan finne valgmulighetene i prosjektet.
- ▶ Standardløsning for totalrehabilitering av rør- og våtrom.
  - ▶ Utskifting av alle rør i boligetasjer og nødvendige rør i fellesarealer, utbedring av frostproblemer i enkelte kjøkken, oppgradering av våtrom med varmekabler, membraner og fliser, nye vegghengende WC, de- og remontering av øvrig utstyr samt fjerning av sopp og råte som kan være skadelig for beboere. Montering av automatisk vannstoppventil i kjøkken.
  - ▶ All nødvendig administrasjon av prosjektet.
- ▶ Bilde fra Rørfag



# Standardløsningen

- ▶ Remontering av eksisterende sanitærutstyr.
  - ▶ Nye vann- og avløpsrør.
  - ▶ Nytt sluk med rustfri slukrist.
  - ▶ Nytt vegghengende WC med sete.
  - ▶ Nye fliser på gulv og vegg.
  - ▶ Varmekabler i gulv.
  - ▶ Stoppekraner og tilbakeslagsventiler i skap over WC.
  - ▶ Automatisk vannstoppventil på kjøkken.
- 
- ▶ Bildet viser standardløsningen og tilvalg.



# Påvirkningsmulighet og ikke

- ▶ Hva slags standardfliser du ønsker.
- ▶ Om du ønsker remontering av sanitærutstyr.
- ▶ Om du ønsker at Sans Bygg skal kaste sanitærutstyr for deg.
- ▶ Bestille tillegg og endringer som Sans Bygg kan tilby.
  
- ▶ Dette kan du ikke:
  - ▶ Kreve endringer som påvirker naboen din.
  - ▶ Flytte WC fra den plasseringen som prosjektet har valgt.
  - ▶ Få endret oppstartstid.
  - ▶ Kreve endringer som Sans Bygg ikke kan tilby.
  - ▶ Sørge for at andre entreprenører er i leiligheten når prosjektet pågår.

# Begrepsavklaringer

- ▶ Ferdigbefaring er ikke nødvendigvis ferdig bad.
  - ▶ Vi kaller det kontrollbefaring. Entreprenør har levert et bruksklart bad og får 14 dager på seg til å rette opp mangler bemerket på eller før kontrollbefaringen.
- ▶ Likt er ikke identisk.
  - ▶ De funksjoner dere har i dag får dere tilbake dersom det er teknisk mulig.
  - ▶ Ikke nødvendigvis samme utseende eller plassering.
  - ▶ Har du spesielle ønsker, så få dem med på bestillingsskjemaet hvis de avviker fra det som er oppgitt av standard plasseringer.





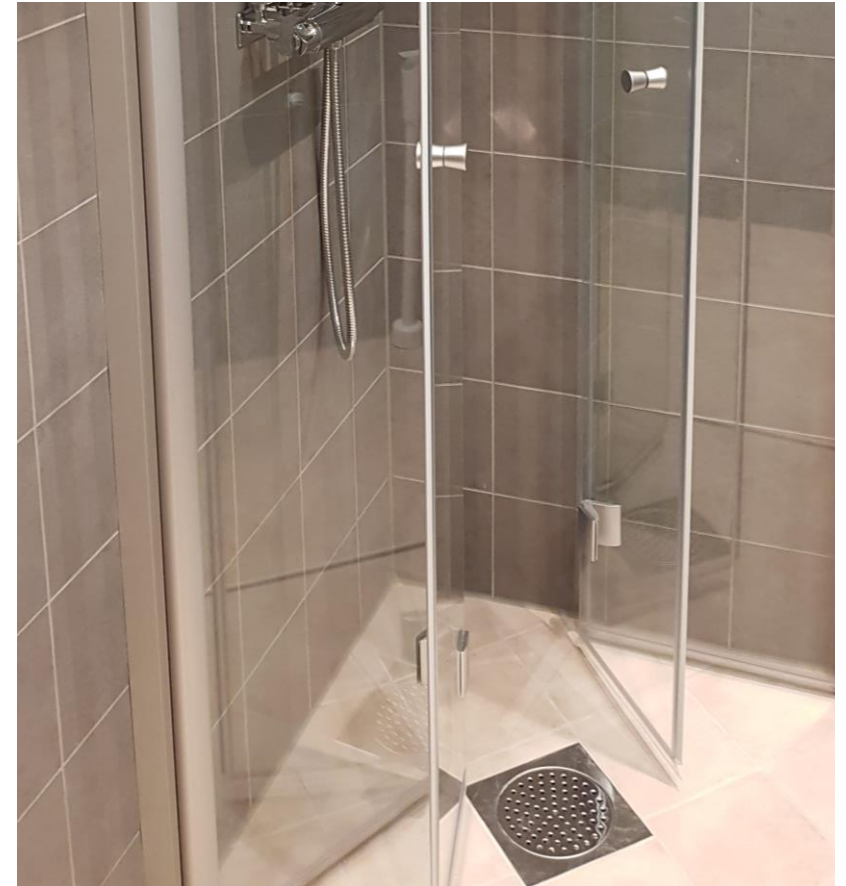
# Bevaringsbad

- ▶ Prosjektet blir gjennomført i alle leiligheter.
- ▶ Det er svært liten mulighet for redusert arbeid i noen leiligheter, såkalt bevaringsbad. Innsparingen er i tillegg liten.
  
- ▶ Hvis du mener du har et slikt så må du:
  - ▶ Stille med tilfredsstillende dokumentasjon på førbefaring.
    - ▶ Dokumentasjonen må vise hva som er gjort, hvem som har gjort det og hvordan.
  - ▶ Norconsult vil sammen med Sans Bygg vurdere baderommet og dokumentasjonen. Vi vil også vurdere den tekniske muligheten for å få bevart badet.
  - ▶ Styret må godkjenne bevaringen.



# Tilbakeføringer

- ▶ Et begrep som brukes om bad med flere funksjoner enn det som prosjektet har i standardløsningen.
- ▶ Dersom du mener å ha noe spesielt i ditt bad som du mener fellesskapet skal betale for at du får tilbake, så må dette oppgis på førbefaringen.
- ▶ Av hensyn til fellesskapet er vi forsiktige med slike kostnader. Estetikk som border, store fliser etc. dekkes ikke av fellesskapet, men kan bestilles på egen regning.
- ▶ Har du nedsenket dusjområde i dag og ønsker det tilbake, så kan dette dekkes.



# Erfaringer

- ▶ Forvent masse støv og støy.
- ▶ Rydd unna alt du er redd for og som har en verdi for deg.
- ▶ Rydd unna alt som står i veien for entreprenøren.
- ▶ Vær tilstede på alle møter og befaringer.
- ▶ Still spørsmål skriftlig til Marcin i Sans Bygg.
- ▶ Blir du irritert, så fortsett å være saklig, kortfattet og tydelig på hva du ønsker.
- ▶ Sørg for å passe litt ekstra på barna.
- ▶ Lån bort husdyret ditt.
- ▶ Vær tålmodig når du sender en melding.



**Vår kunnskap bidrar til et mer verdifullt samfunn**