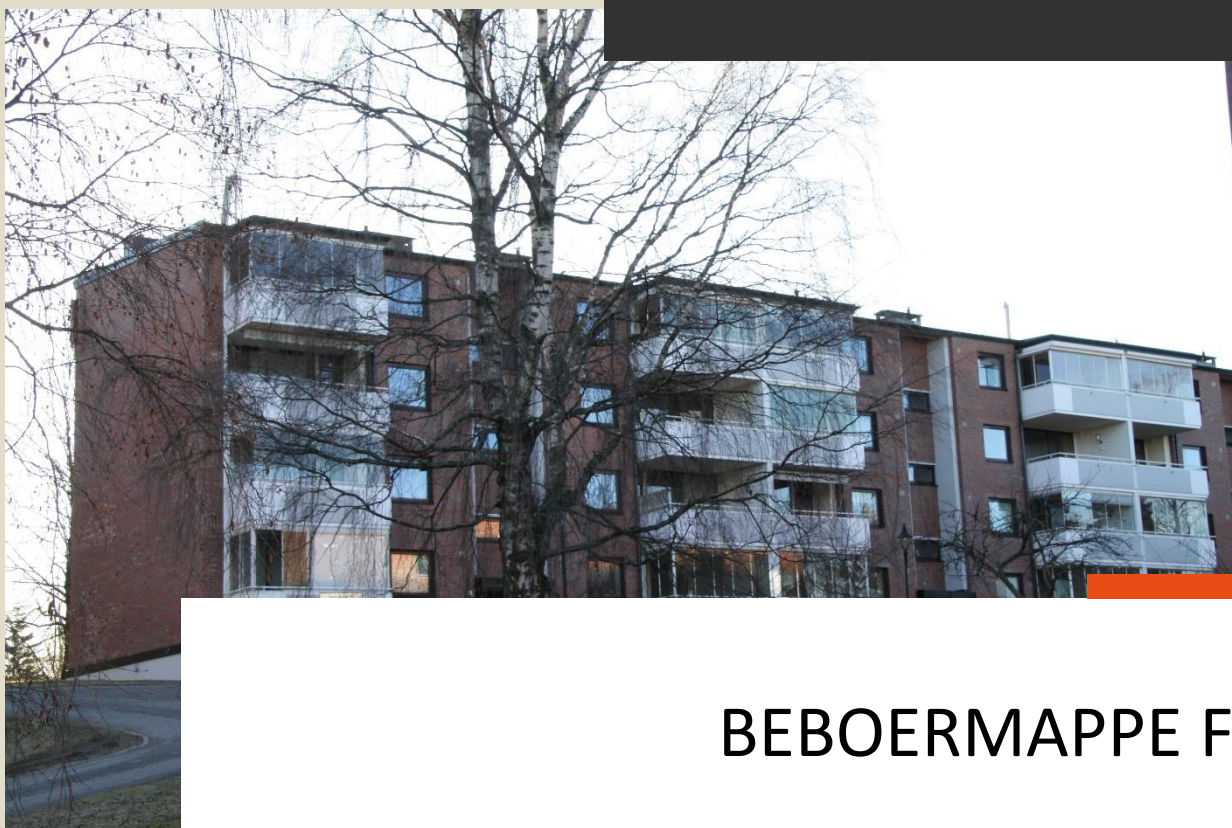


Smalvollskogen Borettslag



BEBOERMAPPE FASE 1

Fase 1 Vedlikehold avløpsrør

SELVAAG
PROSJEKT

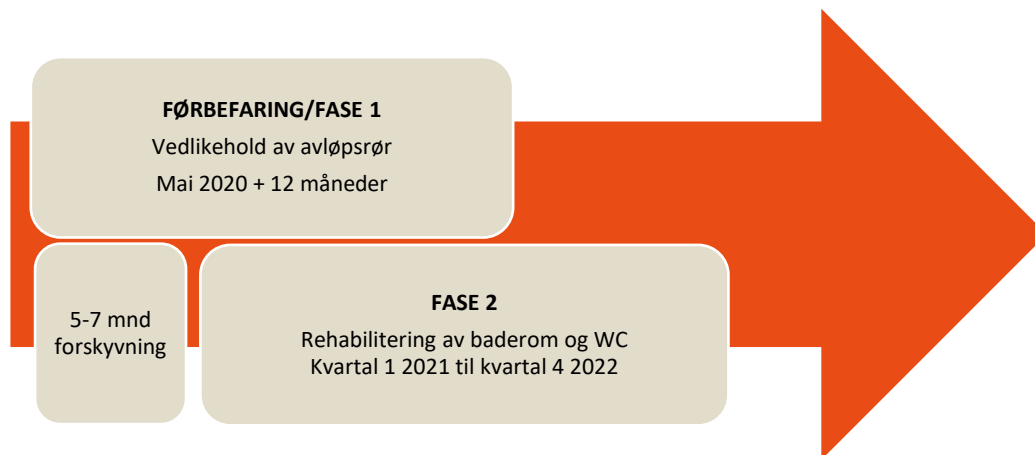
INNHold

1	Prosjektinformasjon	2
2	Koronasituasjon	3
3	Hva er rørfornyng?.....	4
3.1	Hva blir gjort?	4
4	Før oppstart	6
4.1	Førbefaring	6
4.1.1	Generell informasjon	6
4.1.2	Vurdering av sparebad	6
4.2	Lås/nøkler	6
4.3	rydding.....	6
5	Gjennomføring	7
5.1	Arbeidstid i leilighetene.....	7
5.2	Uten vann og avløp.....	7
5.3	Midlertidig toalett og dusj.....	8
6	Viktig informasjon	9
7	Jeg lurer på noe, hvor henvender jeg meg?.....	10

1 PROSJEKTINFORMASJON

Selvaag Prosjekt har fått i oppdrag å gjennomføre komplett modernisering av røranlegg, baderom og WC i regi av borettslaget. Tiltaket ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 27/11-19.

Prosjektet er delt inn i 2 faser:



Fase 1 har oppstart i mai 2020 og varighet på 12 måneder. Arbeidene for de enkelte leilighetene vil vare i 2 uker. Dersom det oppstår uforutsette ting vil det kunne være behov for å jobbe lengre enn dette. Dere vil da få beskjed.

Denne beboerinformasjonen («Beboermappe») inneholder viktig informasjon om hva som skal skje hos deg før og under arbeidene i fase 1 pågår. Ta vare på dette skrivet.

Vi vil dele ut en tilsvarende beboerinformasjon for fase 2 før arbeidet begynner i første kvartal 2021.

Vi har stor forståelse for at det er en belastning for deg i den perioden vi jobber i leiligheten din. Vi streber etter å gjøre dette så smidig som mulig for deg!

Selvaag Prosjekt

2 KORONASITUASJON

Smittevern:

Styret, byggherrekomiteen og Selvaag har god dialog med bydelsoverlegen i bydel Alna. Vi har hatt møte med bydelsoverlegen for gjennomgang av krav til smitteverntiltak for Smalvollskogen borettslag under rehabiliteringen. Vi følger situasjonen nøye og vil sikre en trygg prosjektperiode for beboerne. **Per 17.11.2020 er det høy smitterisiko i samfunnet.**

Brev om smitteverntiltak fra bydel Alna er publisert på Vibbo og hjemmesiden til borettslaget. Hvis du ikke har tilgang kan du ta kontakt med driftskontoret og be om en kopi.

Tiltak:

1. Toalett- og dusjbrakkene desinfiseres og vaskes 2 ganger per dag, på morgen og ettermiddag
2. Kun 4 boenheter per dusj og toalett som blir lukket med kodelås.
3. Dedikerte dusjer for beboere som er i myndighetspålagt karantene. Beboere kan bli i leiligheten under arbeidene, men må oppholde seg i stue/kjøkken/soverom-del av leiligheten.
4. Bærbart toalett til beboere som er i myndighetspålagt karantene.
5. Tilbud om bærbart toalett til beboere som har *lett økt risiko* for alvorlig sykdom ved infeksjon med Covid-19, se utdelt informasjonsskriv datert 12.11.2020 eller Vibbo. Ved høy smitte i Oslo.
6. Tilbud om erstatningsbolig til beboere som har *moderat/mye økt risiko* for alvorlig sykdom ved infeksjon med Covid-19, se utdelt informasjonsskriv datert 12.11.2020 eller Vibbo. Ved høy smitte i Oslo.
7. Pålagt erstatningsbolig til beboere som er i isolasjon (påvist smitte).

Beboere med lett økt risiko for alvorlig sykdom ved infeksjon med covid-19:

Tilhører du risikogruppen kan du få eget portabelt toalett i leiligheten mens arbeidene pågår. Ta kontakt med styret på styret@smalvollskogen-borettslag.no eller legg lapp i styrets postkasse i Lavrans vei 3B. For mer informasjon se informasjonsskrivet datert 12.11.2020 eller les mer på Vibbo.

Beboere med moderat/mye økt risiko for alvorlig sykdom ved infeksjon med covid-19:

Borettslaget plikter å tilby erstatningsbolig mens arbeidet pågår i leiligheten. Beboere kan søke om erstatningsbolig via fastlegen sin til bydelsoverlegen i bydel Alna. Det er de som skal vurdere søknaden om erstatningsbolig. De kontrollerer søknaden og informerer styret i borettslaget etterpå. Det er også mulig å få portabelt toalett i leiligheten om man heller ønsker det. Man kan også få dette mens man venter på at søknaden om erstatningsbolig behandles. For mer informasjon se informasjonsskrivet datert 12.11.2020 eller les mer på Vibbo.

Myndighetspålagt karantene: Gjelder for personer som reiser inn til Norge fra røde land, samt nærkontakter til bekreftet smittede med covid-19. Det gjelder ikke beboere med forkjølelssymptomer som er i selvpålagt karantene. Disse kan oppholde seg i boenheten, men må holde seg i delen av leiligheten som er avgrenset med oppsatt støv-vegg mens arbeiderne er i enheten.

Erstatningsbolig: Erstatningsbolig er enten en innredet brakke eller leilighet. Enkel standard. Borettslaget dekker kostnadene for beboere i risikogruppen og med påvist smitte.

Styret i samarbeid med Selvaag Prosjekt AS holder seg løpende oppdatert på smittespredningen i samfunnet. Vi har tett dialog med bydelsoverlegen for å sikre rask iverksettelse av endrede smittevernskrav.

Beboere som er i /kommer i myndighetspålagt karantene eller isolasjon må umiddelbart melde fra til styret eller Selvaag prosjekt slik at riktige smitteverntiltak kan iverksettes snarest.

Det bes om at alle beboere viser ansvar for hverandre og vasker dusj og toalett etter hvert bruk.

Rutiner for beboere

- Følg anbefalinger fra Folkehelseinstituttet.
- Ha god håndhygiene, og gode hoste- og nysevaner.
- Holde god avstand til andre.
- Vask dørhåndtak og overflater som arbeiderne kommer i kontakt med før og etter vi har vært hos deg.
- Rydd området rundt arbeidstedet slik at arbeiderne trenger å berøre minst mulig.
- Det må være minst mulig aktivitet i kjellerområder når arbeider med rørfornyng pågår.

3 HVA ER RØRFORNYING?

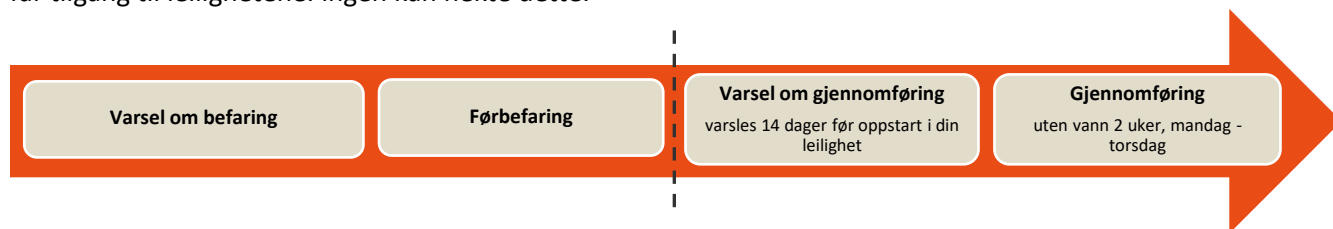
Rørfornyng med strømpeforing (strømperenovering) er en god og sikker metode for vedlikehold av avløpsrør. I stedet for å fjerne de gamle rørene, vil avløpsrørene bli rensset mekanisk innvendig, og deretter fornyes med en spesialsydd strømpe som trekkes gjennom rørene og behandles med epoksy. I praksis blir det på denne måten støpt nye rør på innsiden av de gamle. Dette innebærer minimale inngrep i leilighetene, samtidig som levetiden på de nye rørene bli opp mot 40 år.

3.1 HVA BLIR GJORT?

- Arbeidet omfatter både stammer og grenrør.
- Avløpsrørene skal fornyes fra og med stakeluke i kjellere og helt opp til takhatt.
- Alle avløpsrør skal renses mekanisk og høytrykkspyles.
- Rørfornyngen skal også omfatte avløp til WC, sluk og kjøkkenavløp. Toalett og rør som er knyttet til dette vil bli demontert, og remontert etter ferdigstilling av fase 1.
- De-/remontering av vannlås (rør under vask) og stoppekraner.
- Avslutningsvis kjøres det en kamerakontroll av utført arbeid.
- Selve sluket skal skiftes i fase 2 i forbindelse med baderoms prosjektet.

4 FØR OPPSTART

Alle leiligheter er omfattet av vedlikeholdet av rørsystemet. Det er derfor viktig at alle sørger for at vi får tilgang til leilighetene. Ingen kan nekte dette.



4.1 FØRBEFARING

4.1.1 Generell informasjon

Vi vil foreta en befarings av bad/WC/avløp kjøkken i hver leilighet for å kartlegge tilstanden og planlegge arbeidet som skal gjøres. Du vil få varsel om tidspunkt i god tid før vi kommer til deg. Befaringene gjøres på dagtid og tar normalt 15-30 min.

Husk rutiner for Korona, se pkt. 2 i dette skrivet.

4.1.2 Vurdering av sparebad

Bad som nylig er renovert i henhold til forskrifter og hvor beboer ikke ønsker at det skal pusses opp i regi av borettslaget kaller vi «sparebad». For å få godkjent sparebad må det foreligge dokumentasjon på at arbeidet er gjort forskriftsmessig. Dersom du ikke har levert inn denne dokumentasjonen tidligere, så må du levere inn dette på driftskontoret senest en uke etter førbefaring. Ut ifra en faglig vurdering og forelagt dokumentasjon vil Selvaag Prosjekt sammen med entreprenør fatte avgjørelsen om ditt bad er godkjent sparebad. Du vil få beskjed når dette er avgjort.

Kompensasjon for godkjent sparebad vil bli informert om før fase 2 baderoms rehabiliteringen starter.

Hva må jeg som beboer forberede før førbefaring?:

- 1) Rydde slik at avløp og sluk på kjøkken/bad/WC er lett tilgjengelig.
- 2) Ha ekstranøkkel merket med leilighetsnummer. og oppgang.
- 3) Tenk gjennom om du ønsker å slå sammen baderom og wc, ikke bindende bestilling.

4.2 LÅS/NØKLER

Vi trenger en nøkkel/kode til leiligheten i perioden vi skal jobbe der. Nøkkelen/koden overleveres på førbefaringen. Nøkkelen leveres tilbake når arbeidet med Fase 1 er ferdig i din blokk. Nøkkel må merkes med oppgangs nr. og leilighets nr. Du vil få varsel i postkassen når din nøkkel er klar til å hentes, normalt 2 uker etter at arbeidene i din leilighet er ferdig. Nøkkel blir levert til driftskontoret der du kan hente den mellom 07:00 - 15:00.

4.3 RYDDING

Det må være tilkomst til avløpsrør på kjøkken og bad (wc), samt sluk. Kjøkkenskapet under vasken må tømmes og det må være fri tilgang til avløp og sluk på bad/WC.

5 GJENNOMFØRING

Den aktuelle arbeidsperioden for din leilighet vil komme frem av fremdriftsplanen. Planen er tilgjengelig på prosjektets hjemmeside, <https://selvaagprosjekt.no/smalvollskogen-borettslag>. I tillegg vil det komme oppslag i oppgangene.

5.1 ARBEIDSTID I LEILIGHETENE

- Beregnet arbeidstid i din leilighet er 2 uker og 1 dag.
- Den første uken renser vi rørene.
- Den andre uken monterer vi strømpes i rørene.
- Arbeidstiden er fra mandag kl. 08:00 til torsdag kl. 20:00 første uken, mandag kl. 08:00 til fredag kl. 15:00 andre uken, og vann og avløp er da stengt også på kveld/natt. Selv om vi ikke er til stede i din leilighet kan installasjoner i dine rør bli utført med robot.

Hva må jeg som beboer forberede før oppstart fase 1?

- 1) Rydde slik at avløp og sluk på kjøkken/bad/WC er lett tilgjengelig.
- 2) Fjerne hindringer – må kunne jobbe fritt over sluket.
- 3) Melde behov for toalett i leiligheten (spesialbehov)
- 4) Melde fra om epoksy-/polyesterallergi.

Rør av spesielt dårlig kvalitet, eller andre utfordringer kan gi lengre produksjonstid og ekstra belastning for beboere. Dersom dette oppstår, vil vi varsle deg.

5.2 UTEN VANN OG AVLØP

	Uke 1 Mandag 08:00 – torsdag 20:00	Helg uke 1 Torsdag 20:00 – mandag 08:00	Uke 2 Mandag 08:00 – fredag 15:00	Helg uke 2 Fredag 15:00 – mandag 08:00	Uke 3 Mandag 08:00-20:00
Tilgang til vann og avløp	Nei	Ja, men begrenset bruk*	Nei	Ja, men begrenset bruk*	Nei

Vann og avløp er stengt i 2 uker, i hele perioden fra mandag 08:00 frem til torsdag kl 20:00, også på kveld/natt. Det er av største viktighet at vann/avløp ikke blir brukt, dette ødelegger arbeidet som pågår og fører til at vi må starte på nytt igjen.

Du har tilgang til vann og avløp i helgen, men det er viktig med begrenset bruk* for å unngå at fett og smuss setter seg i de nyvaskede rørene. I noen tilfeller kan det bli helt avstengt over helgen, dette vil bli varslet om. Det er viktig at du følger gitte varsler.

**med begrenset bruk menes at alt kan brukes av vann- og avløp men toalett blir ikke koblet til vann, dvs at dersom du skal bruke toalett må det skylles ned med eksempelvis en bøtte med vann. Matrester og fett skal ikke skylles ned i avløp.*

5.3 MIDLERTIDIG TOALETT OG DUSJ

I kort avstand fra leilighetene vil det bli satt opp en brakke med to rom: ett med dusj + benk og ett med toalett.

Du vil få utlevert en kode til brakkene i forkant. Det er viktig at alle beboere er flinke med å låse brakkene slik at dette ikke blir et oppholdssted for andre enn beboerne. Foreldre må passe på at barna ikke bruker brakkene som lekeplass.

På grunn av behov for mulighetene for smittesporing skal du kun benytte toalett/dusj du er anvist til. For øvrige tiltak mot spredning av korona-viruset, se pkt. 2.

Beboere som ikke kan benytte dusj-/toalettbrakke pga. spesielle behov, må kontakte hjemmetjenesten i bydelen. Dersom du har behov for portabelt toalett, kan du melde fra til driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no.

6 VIKTIG INFORMASJON

- Alle beboere **må** til enhver tid å forholde seg til gitte varsler/retningslinjer. Foreldre er ansvarlig for at barna følger opp. Det gjelder også beboere som har besøk.
- Prosjektets informasjon og fremdrift er gjenstand for endring ved uforutsette hendelser. Det er derfor alltid siste informasjon og fremdriftsplan som er gjeldende. Ved endringer sendes dette ut til deg på nytt.
- Ved remontering av vannlås (rør under vask), kan det oppstå dråpelekkasje. Dette er normalt på nyinstallasjon og dette utbedres ved at du strammer til alle koblinger etter en tids bruk.
- Eksisterende stoppekraner (på f.eks. WC) vil kunne skape små drypplekkasjer ved de- og remontering. Beboer må da påse at det settes noe under for evt. oppsamling av vann frem til stoppekranen blir byttet i Fase 2. Ved evt. større lekkasjer, må stoppekran byttes og beboer belastes kostnaden. Det er beboers ansvar at stoppekranen fungerer.
- Om noen beboere har epoksy- eller polyesterallergi, må det sendes erklæring fra lege til byggherrekomiteen i borettslaget.

Vær spesielt oppmerksom på følgende punkter. Disse vil kunne ha økonomiske konsekvenser og du kan bli stilt ansvarlig dersom du:

- Bruker av vann og avløp når arbeidene pågår.
- Forhindrer tilkomst til leiligheten.
- Ikke følger retningslinjene/varslinger.
- Kobler fra strøm, aggregater og lignende.
- Gjør hærverk på utstyr/installasjoner.

Denne brosjyren inneholder viktig informasjon om prosjektet, men det blir også hengt opp informasjon i oppganger og på din ytterdør underveis.

7 JEG LURER PÅ NOE, HVOR HENVENDER JEG MEG?



Alle henvendelser knyttet til prosjektet:

smalvollskogen@selvaagprosjekt.no

Ved henvendelser må du skrive nummeret på blokka og leilighetsnummer i emnefeltet. Legg Styret på kopi.

Henvendelser som sendes til styret vil bli videresendt til adressen over.

Kontaktpersoner fase 1:

Prosjektleder Fase 1: Øivind Bjørklund: 940 01 187

Byggeleder Fase 1: Martin Lien: 414 07 773

Informasjon om prosjektet:

www.selvaagprosjekt.no/smalvollskogen-borettslag

www.vibbo.no --> Smalvollskogen borettslag

www.smalvollskogen-borettslag.no

Dersom du trenger å komme i kontakt med driftskontoret kan du sende e-post til: driftskontoret@smalvollskogen.borettslag.no