

Informasjonsmøte halvveis i våtroms- og ventilasjonsprosjektet

Fossum Terrasse BRL

02.05.19 - Rommen Scene

Kort om prosjektet

Prosjektet omfatter en komplett rehabilitering av våtrom og etablering av ventilasjon i leiligheten.

Vi har kommet halvveis i prosjektet, som skal avsluttes i mai 2020.

Vi er klar over at det er en påkjenning for deg mens det pågår, men det er med stor glede vi overleverer mange flotte bad hver uke.

Vi har inngått en samspillskontrakt med borettslaget. Prosjektet gjennomføres etter åpen bok prinsippet.

Prosjektet er regulert av Norsk Standard (NS 8407 og NS 8417).





Bad

- Moderne bad med god kvalitet
- Godt utvalg av tilvalg på fliser og innredning
- Komplette nye rør for vann og avløp i blokk
- Sikker rør-i-rør-system
- Fuktstyrt ventilasjon
- Utvidet 10-års reklamasjonstid på våtrommet og 7 år for innredning og garnityr.



Ventilasjon

- Enkel og energieffektiv
- Markedets mest kompakte de-sentrale system med høy varmegjenvinning, lav energibruk og lavt lydnivå
- All montasje i yttervegg
- Styringskabler til alle ventiler i fasader legges i kanaler langs tak i alle rom.
- Ingen ventilasjonskanaler i leiligheten.
- Styringspanel monteres over bryterpanel utenfor badersdør.



**Erfaringer så langt i
prosjektet**

Erfaringer så langt

Positivt

- Standarden på det som overleveres per i dag er bra
- Flyten i prosjekt har blitt vesentlig bedre
- Byggherrekomiteen har stilt strenge krav og bidratt til at prosjektet har blitt bedre
- Vi har forbedret informasjonsflyten i prosjektet

Utfordringer

- Å holde sanitærbrakkene i god stand
- Stort trykk på de ansatte i prosjektet
- Uforutsette utfordringer har gitt press på tidsplanen, økonomi og utforming av baderom
 - Asbest i himling, kjeller, rør (prosjektet ble stoppet)
 - Avløpsrør i bærende konstruksjon
 - Behov for brannkasser rundt ventilasjon
 - Armering i dekke har gått gjennom ventilasjonskassene

Sanitærbrakker

Sanitærbrakkene er kjøpt inn av borettslaget og vil bli solgt ved prosjektets slutt.

Utfordringer

- Manglende låsing etter bruk
- Ødeleggelser og tyveri fra brakkene
- Tilgrising

Aksjon

- Det er montert dørpumpe på dørene og smekklåser er bestilt
- Sikret utstyr med enveisskruer/patentbånd
- Økt hyppigheten på renhold fra 1 til 3 vask pr. uke



Stort trykk i prosjektet

Vi beklager at det tar noe tid å svare på henvendelser.

Utfordringer

- Mange henvendelser har ført til lengre behandlingstid enn ønsket.
- Høyt arbeidspress
- Trusler og uønsket oppførsel
- Tilfelle av arbeider som ikke har fulgt regler
- Manglene låsing av leiligheter

Aksjon

- Økt bemanningen, felles e-post
- Jobbet for å bedre arbeidsmiljøet i prosjektet
 - Etablert åpningstider på Gulstua. Henvendelser går gjennom en fast person
- Trusler blir politianmeldt. Låsing av Gulstua på ettermiddagen.
- Bortvist håndverker som ikke har fulgt retningslinjene som er satt i prosjektet mht. HMS.
- Avvik i forhold til låserutiner har resultert i at vi har blitt nødt til å leie inn vakter for å følge opp arbeiderne. Kostnader i forbindelse med dette blir fakturert ansvarlig selskap.

Uforutsette utfordringer - oppstart

Tante Ulrikkes vei 28 var den første blokka i prosjektet. Her fikk vi kartlagt de største utfordringene for å kunne gjennomføre prosjektet på en bra måte. Dette har beklageligvis vært vanskelig for beboere i blokka.

Utfordringer

- I pilotblokka Tante Ulrikkes vei 28 fikk vi kartlagt de største utfordringene for å kunne gjennomføre prosjektet på en bra måte. Dette har beklageligvis vært vanskelig for beboere i blokka.
- Siden oppstart har det vært endringer i prosjektet som skyldes:
 - Endring av ventilasjonsløsning
 - Endring av løsning for brannkasser/ikke branntettet i mellom dekkene.
 - Funn av asbest mellom betongdekke og puss i tak inne i leilighetene i TU 18A.
 - Forhandling av ny avtaler/priser for nye løsninger

Uforutsette utfordringer - avløpsrør

Utfordringer

- Avløpsrør fra sluk i bærende dekke:
- Statistiske beregninger. Dekketykkelse ca. 17cm. + 1 dag
- Pigging av gamle rør innmurt i dekke.
- Gjenstøping (og gysing av armering) skadet betongdekke

Konsekvens

- Lengre byggetid
- Må bruke samme føringsvei for avløpsrør
- Noe økte kostnader



Uforutsette utfordringer - brannkasser

Utfordringer

- Endret løsning for branntetting i etasjeskiller
 - Oppbygging av brannsjakter rundt ventilasjonskanaler.
 - Brannspjeld i gjennomføringer
 - Kasser bygges med stålprofiler og branngips

Konsekvens

- Avklaringer med brannkonsulent var utfordrende og tidkrevende



Uforutsette utfordringer – armering i ventilasjonskasser

Utfordringer

- Påvist armering i ventilasjonkanaler
 - Svekket bæring i dekke dersom armering kappes. Krever statiske beregninger.

Konsekvens

- Kan gi lengre byggetid i enkelte leiligheter



Uforutsette utfordringer – asbest i tak

Utfordringer

- Funn av asbest i underkant dekke (over himling) på baderom. Ble registrert første gang i en leilighet i Tante Ulrikkes vei 18A. **Dette kom overraskende på oss alle.**

Konsekvens

- Prosedyre har resultert i 1 uke lenger byggetid. Dette skyldes blant annet at luftprøver må sendes til analyse før rommet kan friskmeldes og tildekking kan fjernes.

Aksjon

- Etter funn ble det avholdt informasjonsmøte med bla. Mycoteam og informasjon om dette ble også lagt ut på nettsidene til borettslaget.
- Puss i tak må meisles bort og asbestplater bak puss plukkes ut.
- Asbestplater pakkes inn og transporteres ut gjennom sluse utenfor baderomsdør.



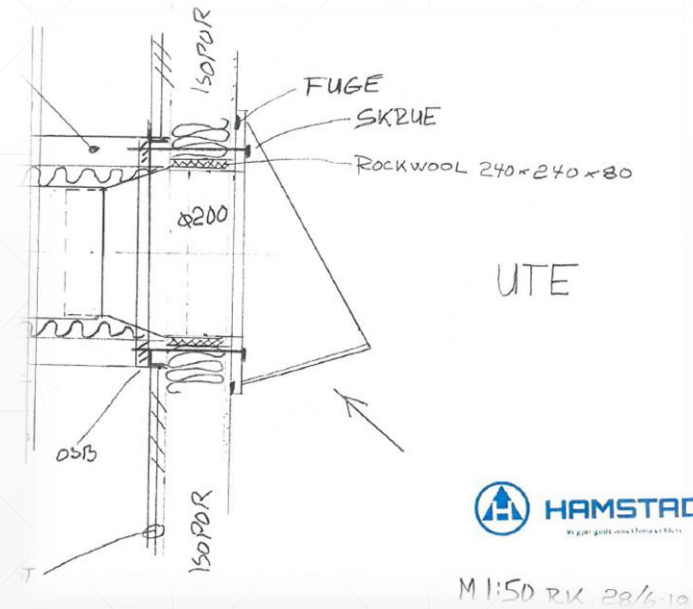
Uforutsette utfordringer - asbest i fasadevegg

Utfordringer

- Dette kom overraskende på oss alle.
- Arbeidene med ventilasjon måtte stoppes
- Tar noe lengre tid

Aksjon

- Må punktsaneres.
- Åpnes fra innsiden for å ta ut plate av asbest. Etterpå bores det fra utside.



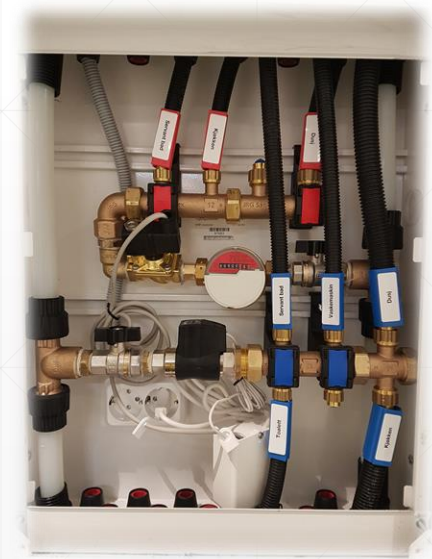
Uforutsette utfordringer – feil på vannstoppeventiler

Utfordringer

- Vannstoppeventilene rørlegger har levert i prosjektet har svakheter slik at enkelte leiligheter mister varmtvann i perioder. Vannstoppeventiler i fordelerskap skal byttes etter sommerferien. Tar normalt 10 minutter.

Aksjon

- Dersom dere registrer vannproblemer etter at bad er ferdigstilt ringer dere rørleggerens vakttelefon på **22 06 89 00**.



Informasjonsflyt

Vi har jobbet aktivt og fått mange avklaringer som har gjort det mulig å spikre framdriftsplaner. Tidligere i prosjektet så har det beklageligvis vært noe mangelfullt med informasjon til beboerne. Dette har bedret seg nå.

Aksjon

- **Oppgangsinfo:** Beboere har blitt varslet om alle viktige fremtidige datoer for sitt badrom.
- **Ventilasjonsarbeider:** Delt ut framdriftsplaner til de blokkene som har ferdige bad.
- **Asbestsanering kjeller:** Fremdriftsplanen for de siste 6 blokkene vil bli gjennomgått senere i møtet.
- **Informasjonsskriv for beboere:** Revisjon vil bli levert ut i løpet av mai.

Oppstart hulltaking i fasadevegger og ferdigstillelse av ventilasjonsarbeider

Det er nå endelig forhandlet frem en avtale med våre underentreprenører og vi kan med dette informere dere om følgende framdriftsplan for deres oppgang.

I forbindelse med arbeidene må entreprenør ha fri tilgang til yttervegger fra innside der hvor det er merket for hulltaking. Normalt skal det være tilstrekkelig med 1m² fri arbeidsplass.

Utvendig vil det bli montert stillas i hageparti (nedside blokk). Stillas vil stå opp mot to uker så den kan benyttes når fasaden skal vaskes. Montering av ventiler mot overside blir utført ved bruk av lift.

Det blir gjort avtale om tilgang til leilighet med hver enkelt beboer like før oppstart.

TIDSPUNKT FOR OPPSTART

TANTE ULRIKES VEI 18 C

Leilighetsnr:	Oppstart	Ferdig
H401,H402,H403	ti 06.08.19	fre 09.08.19
H301,H302,H303	to 08.08.19	ti 13.08.19
H201,H202,H203	ma 12.08.19	to 15.08.19
H101,H102,H103	on 14.08.19	fr 16.08.19
HU001	fr 16.08.19	ti 20.08.19

Arbeidene vil vare 2-3 dager i hver enkelt leilighet.

Viktige datoer for blokk 24 C

Kjære beboer

Det nærmer seg nye flotte bad og oppstart i din blokk.

Her er informasjon om viktige datoer som gjelder for deg.



Aktivitet	Venstre leiligheter (gjelder ikke underetasje)	Midre leiligheter og venstre underetasje	Høyre leiligheter
Blokkmøte	18.08.19	18.08.19	25.08.19
Forberedelse	26.08.19	26.08.19	02.09.19
Tilvegs møte (bestille bad)	25.07.19	25.07.19	01.08.19
Bytte av lås	Ca. 2 uker før oppstart	Ca. 2 uker før oppstart	Ca. 2 uker før oppstart
Oppstart bad (nye bad)	23.09.19	23.09.19	30.09.19
Bruksklart bad			

Dersom du trenger å komme i kontakt med oss så ønsker vi at du gjør det på e-post. Bruk følgende adresse:
fossum@selvaagprosjekt.no
Husk å skrive hvilken blokk og leilighet det gjelder og hvilket telefonnummer vi kan nå deg på.



Videre fremdrift

- Våtrom
- Ventilasjonsarbeider
- Asbestsanering kjeller

Fremdrift

Arbeid med våtrom og ventilasjon følger nå to forskjellige tidsplaner.

Våtrom

- Fremdrift er i henhold til planen
- Overlevert 184 av 466 bad
- Det jobbes i 50-70 leiligheter samtidig

Ventilasjon

- Vi har nylig varslet alle beboere om fremdriftsplanen
- Fremdriften er bak planen
 - Gjelder blokk 18, 20 og deler av 32

Fremdrift våtromsprosjektet

- Prosjektet har fulgt fremdriftsplan med unntak av noen leiligheter siden november 2018.
 - Dersom det har vært forsinkelser utover normal plan skyldes dette spesielle hendelser i aktuell leilighet. (bærende konstruksjoner, tilleggsbestillinger større flekkarbeider etc.)
 - Alle beboer skal nå ha fått informasjonsskriv med viktige datoer hengt opp på sin leilighetsdør.

Fremdrift ventilasjonsarbeider

- Endring av ventilasjonsløsning i forhold til hva som prosjektert i utgangspunktet og ble levert i Tante Ulrikkes vei 28B.
- Problemer med hulltaking i fasadervegger (asbest og bruk av lift og stillas).
- Reforhandlet kontrakter og vil fremover benytte stillas på nedsiden av de blokkene hvor det ikke er spesielt egnet med lift. (Dette tok lang tid fordi i har vært uenige om kostnadsfordeling).
 - Stillas vil stå opp mot 2 uker så den kan benyttes når fasadene vaskes.
- Prioriterer leiligheter vi allerede har tilgang til. Fremdriftsplan for hver enkelt leilighet er sendt ut til samtlige leiligheter før møte.
- Beklager manglende informasjon i forbindelse med disse arbeidene. Dere skulle vært varslet om forsinkelsene skriftlig.

Fremdrift asbestsanering i kjellere

- Frem til TU 18A ble det kun gjennomført punktsanering av kjellerstrekk med asbest. Etter funn av asbest i himlinger ble rutinene endret og vi besluttet i samråd med Mycoteam å stenge av kjellere til saneringen ble ferdig.
- **Hvilke blokker gjenstår og når ferdigstilles disse?**
 - Tante Ulrikkes vei 24 - 03.06.19-14.06.19
 - Tante Ulrikkes vei 34 – 17.06.19-28.06.19
 - Tante Ulrikkes vei 36 (sone 3) - 01.07.19-05.07.19
 - Tante Ulrikkes vei 26 – 08.07.19-19.07.19
 - Tante Ulrikkes vei 14 – 22.07.19-02.08.19
- **Når settes rensestasjonen opp?**
- I Midten av august. Det kommer nærmere informasjon rundt dette.

Vakttelefoner

Rørlegger: Ringside AS – 22 06 89 00

Elektro: E. Halvorsen AS – 922 58 844

Spørsmål?

Dersom du trenger å komme i kontakt med oss
så ønsker vi at du gjør det på e-post. Send til:

fossum@selvaagprosjekt.no



Husk å skriv hvilken **blokk** og **leilighet** det gjelder og
evt. hvilket **telefonnummer** vi kan nå deg på.

Dersom du ønsker å prate med oss så er vi å treffe på Gulstua
til følgende tidspunkt:

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	

Dersom du trenger å prate med oss utenom dette kan vi nås
på telefon 948 06 051.

Du kan også finne informasjon om prosjektet på HMS-tavlen
montert på vaskeriet eller på www.fossumt.no

Takk for oss!

- Vi takker for tålmodigheten og ser frem til å levere et flott baderom til dere alle!