

Pågående arbeider i borettslaget



I 2009 og 2010 gjennomførte rørleggerfirmaet Moment AS vannsjekken på oppdrag fra styret. Denne kontrollen av røropplegget i alle borettslagets leiligheter avdekket en rekke alvorlige skader på gulv og tak i mange leiligheter. Det ble oppdaget så mange skader at styret ubiddelbart satt i gang arbeidet med å finne den beste løsningen for å reparere skadene. Skadene var av en slik art at de var vanskelige å påvise, men målinger viste imidlertid stor grad av fuktighet både i gulv og tak, hvilket indikerte vannlekasje. Forsikringsselskapet betegnet skadene som 'utette bad', og dekket ikke skadene. Å reparere skadene enkeltvis hadde ikke vært lønnsomt, og etter nøye vurdering besluttet styret derfor at alle skadene skulle tas under ett; reslutetet er den pågående rørrehabiliteringen i borettslaget.

Videre følger informasjon om de forskjellige firmaene som er involvert i rørrehabiliteringen, samt praktisk informasjon og svar på en del generelle spørsmål. Helt nederst på siden finner du også 3D-tegninger av røroppleggene for de forskjellige leilighetstypene i høyblokkene.



Ingenius AS, er et konsulentfirma som sammen med styret har jobbet for å finne den beste løsningen på rørrehabiliteringen i borettslaget. Etter mange møter og tegninger av nye rørtrasseer, kom man frem til at en løsning med å belegge dagens soil rør med strøpe og belegg, var den mest fornuftige løsningen. Løsningen vil være best med tanke på total anleggsperiode, minst mulig sjeanse for beboene og den minst kostnadskrevende på sikt. Når det gjelder stigerørene for kaldtvann ryker disse i betongdekket mellom etasjene. Skadene er dyre og vanskelige å reparere og styret har derfor valgt å bytte ut disse rørene med nye.

Ingenius har også jobbet med styret for å utarbeide en best mulig løsning for varmegjenvinning i borettslaget.

For lavblokkene har det blitt boret brønner hvor man henter opp jordvarme, mens det i høyblokkene vil bli brukt luft fra ventilasjonssystemet som via en sentral vil bli brukt til å varme opp vannet.



CM Mathiesen, har som hovedoppdrag å montere de nye rørene.

Høyblokker:

I høyblokkene vil det vil bli montert synlige rør i taket via "vaskerommet" i hver etasje, gjennom oppgangen og frem til hver enkelt inngangsdør. Her vil rørene passere gjennom stoppekraner før de etter hvert vil fortsette inn i leilighetene via taket i gangen og inn til bad og kjøkken. Det vil bli montert en energimåler i

hver leilighet som gjør at nøyaktig forbruk av varmtvann kan måles.?(Altså vil man når arbeidet er ferdigstilt kun betale for det faktiske forbruket av varmtvann)

Det finnes 5 ulike varianter for hvordan røropplegget blir i leilighetene i høyblokkene. Dette er hovedsaklig basert på at det til sammen finnes 5 ulike leilighetestyper og hvordan utforming av disse er. Ettersom mange leiligheter kan avvike fra hvordan de opprinnelig var, er ikke disse 5 variantene endelige, men brukes heller som et utgangspunkt.

Du kan se 3D-tegninger for de forskjellige løsningene nederst på siden.

Før arbeidene begynner i leilighetene vil det bli utført en befaring hvor det blant annet vil bli fotografert og utformet en endelig løsning for røropplegget i hver enkelt leilighet.

Lavblokker:

Det blir montert en helt ny rørstamme som kommer opp gjennom toalettet og inn på badet, foruten gavlleiligheter i tvetenveien 191 og 251. Rørene vil ikke være synlige på samme måte som i høyblokkene.



Olimb, er firmaet som skal gjøre selve rørleggerarbeidet med å legge 'nye rør i de gamle rørene'. De vil også rense og rehabilitere sluk.

Først renses rørene, så støpes et nytt rør på innsiden av det gamle. Alle røroverganger og påkoblinger fornyes slik at det blir et nytt helstøpt rørnett. Selve støpingen av det nye røret tar mellom 3-4 timer og det er derfor svært viktig at alle retter seg til og følger varsler og beskjeden om å ikke bruke vann eller avløp i det tidsrommet arbeidet blir utført i din leilighet. (Tidsrom for når avløp og vann må avstenges blir informert god tid i forveien, minst en uke før arbeidene starter)

Hva er viktig å huske på før rørleggerne kommer:

- Følg med på infoskriv for å se dato og nøyaktig tidsrom det blir utført arbeid i din leilighet. Det er beregnet ca 3-4 dagers arbeid pr leilighet (dette betyr ikke at rørleggerne vil være tilstedet

kontinuerlig 8 timer alle dagene). Arbeidstiden er fra man-tors.

- Vennligst ha forståelse for at det kan forekomme avvik på nøyaktig hvor lang tid arbeidet tar, og at det noen ganger kandukke opp uforutsette ting som må ordnes før vannet kan brukes igjen. Dersom dette blir tilfelle vil det selvfølgelig bli informert om hvor lang tid ekstra dette vil ta. Husk at dette er ting man ikke kan forutsi, og at alle forlengelser av tiden du ikke kan bruke vann/avløp MÅ overholdes. (Selv om dette avviker fra det som er opplyst på forhånd.)

- Lever ett sett med nøkler (både vanlig lås og sikkerhetslås) til vaktmester så rørleggere kommer seg inn i leilighetene når de skal. Dette er viktig slik at arbeidet kan utføres uten forsinkelser.

Viktig å huske på imens arbeidet pågår:

- Etterkomme varsler og informasjon som blir gitt!

- IKKE bruk vann eller avløp i tidsperioden mens arbeidet pågår i leiligheten! Merk at dette også gjelder tømming av ALLE typer væske i sluk/servant/do osv. Det er ekstremt viktig at dette overholdes slik at arbeidet ikke må gjøres helt på nytt, og at vi forhindrer både ekstra kostnader og unødvendig forsinkelser av arbeidet. I værste fall kan brudd på dette føre til at kvaliteten på arbeidet ikke får ønsket standard - altså et dårligere resultat!

- Vi presiserer at ALLE som ikke overholder dette vil bli holdt økonomisk ansvarlig for ekstrautgifter på etterarbeid som må utføres. Vi får ved hjelp av rør/kameraer vite eksakt hvilken leilighet som ikke har fulgt pålegget.

Svar på en del generelle spørsmål:



Går det ann å skjule de synlige rørene i leilighetene på noen måte?

- Ja, det er fullt mulig å skjule rørene ved å f.eks innkassere de. Dette er derimot ikke en del av arbeidet som blir gjort i borettslaget og må evnt gjøres på beboers egen regning. NB!! Husk inspeksjonsluke.

Jeg har fuktskader i tak/vegg, vil dette bli utbedret?

- Ja, arbeidet som utføres sikrer at all fukt tørkes ut og alle fuktskader vil bli borte. Skjønnhetsfeil som følge av fuktskader (f.eks missfarging i tak) må derimot ordnes på beboers egen regning.

Toalettet mitt er løst etter at arbeid har blitt utført på min do, vil dette bli ordnet?

- Ja, det vil komme noen for å bolte fast toalettene.

Finnes det et sted jeg kan bruke do/dusj mens arbeid utføres i leiligheten min?

- Ja, det finnes egne rom som kan brukes av de forskjellige leilighetene. Det er toalett og dusj i underetasjen i blokkene.

Hvilken farge vil det være på de synlige rørene?

- Rørene i seg selv har en kobberaktig farge, men etter at de er isolerte vil de ha en lys grå farge. Rør på bad/kjøkken er sølvfarget.

Hvofor ble det valgt en løsning med synlige rør?

- Det er flere grunner til dette, men hovedsaklig fordi løsningen som har blitt valgt er den mest praktiske ordning med at arbeid kan utføres i flere etapper, og at man ikke er avhengig av tilgang til alle leilighetene for å utføre arbeidet. Alt arbeid frem til selve leiligheten utføres først, og deretter går man helt enkelt inn å stopper vanntilførslen til den enkelte leiligheten man gjør arbeid

i, uten at dette har noe å si for resten av leilighetene i blokka.

Rørene kommer inn i leilighetene gjennom hull som lages øverst gjennom inngangsdøren. Vil dette føre til støy fra oppgangen eller ha noe å si for brannsikkerheten?

- Nei. Hullene vil bli isolert og sikret, og dette vil verken gå ut over støy eller brannsikkerhet.

Hva skjer med den gamle varmtvannsbeholderen min hvis vi får et nytt opplegg for varmtvann?

- Den gamle varmtvannsbeholderen vil ikke lenger være i bruk, men den vil ikke bli fjernet under arbeidet.

Hvordan ligger arbeidene an i forhold til fremdriftsplanen???

- Per dags dato (mai.2013) har arbeidet utført av C.M Mathiesen i høyblokkene snart kommet til ende. Det som gjenstår av arbeid er kun isolering av rørene.

- Olimb vil i første omgang kartlegge innsiden av soilrørene i 231 og 233 i løpet av de nærmeste ukene.

- I forbindelse med pigging av soilrør (neders i høyblokkene) vil det kunne oppleves en del mer støy enn vanlig.

- Arbeidene med 253 og 209 er inntill videre satt på vent.

- For det resterende arbeidet i lavblokkene har det blitt utarbeidet en ny fremdriftsplan. Når befaringer og kartleggingsarbeidet er ferdig vil arbeidet med kjerneboring starte i de aktuelle lavblokkene. Det er svært viktig at nøkler blir levert til vaktmester (de som ikke kan være hjemme mellom 8-16 i hele arbeidsperioden) så ikke arbeidet blir forsinket!

- Fremdriftsplan for lavblokkene mai 2013 finner du **HER**

Når vil arbeidene i borettslaget være helt ferdige?

- Det meste skal etter planen være ferdig i løpet av våren 2013, mens Olimbs arbeid er planlagt ferdig våren 2014.

Informasjonsmøter:

- Det vil bli avholdt beboermøter i god tid før arbeidene begynner hvor man vil få mulighet til å møte representanter fra de forskjellige firmaene og stille de spørsmålene man har.

- Beboermøtene for høyblokkene vil være 2 uker før oppstart, vi starter Tv.vn. 233 med første møte mandag 10 september kl. 1800 i underetasjen. Det skal være hengt opp informasjon i hver

høyblokk på informasjonstavlene, samt at det vil komme informasjon i postkassene når møtene nærmer seg.
