



# Viktig informasjon angående bytte av radiatorer Tøyenhus BRL

Revidert 15.5.2014

# Skifte av radiatorer Tøyenhus BRL



Andelseierne i Tøyenhus borettslag vedtok på generalforsamlingen 2013 at samtlige radiatorer skal skiftes

Merk at skifte av radiatorer er obligatorisk for samtlige andelseiere/leietakere i borettslaget. Det er andelseiers ansvar å gi styret beskjed om ev. avvik

Skifte av radiatorer gjelder også radiatorer som nylig er skiftet. Dette er nødvendig for å få et godt fungerende varmeanlegg

Styret anbefaler andelseiere til ikke å skifte radiatorer i løpet av vinteren

# Kommunikasjon

## Totalentreprenør

- Tøyenhus borettslag har en totalentreprise med OSLO VVS
- Oslo VVS leder arbeidet med bytte av radiatorer i borettslaget
- Rørleggere jobber i lag på mellom 3 og 4 personer

## Tøyenhus Borettslag

- Kontaktpersoner i styret er Anna Malmhäll og Christoffer Wiig
- Viktig at henvendelser sendes inn skriftlig til styret, se pkt. nedenfor
- Vaktmester Anders Johansen er til enhver tid informert om arbeidet, men styret leder prosjektet

## Spredning av Informasjon

- Informasjonslapper i samtlige oppganger og delvis i postkasser
- Borettslagets hjemmeside [www.toyenhus.no](http://www.toyenhus.no) og Facebookgruppe
- Spre ordet videre til dine naboer!
- Kjenner du noen som ikke snakker norsk? Be vedkommende henvende seg til styret!

## Kontakt og henvendelser

- Henvendelser sendes skriftlig til [styret@toyenhus.no](mailto:styret@toyenhus.no) eller via post: S. 0014, Tøyenhus borettslag, v/OBOS, postboks 6666 St Olavs plass, 0129 Oslo
- Merk alltid med "radiatorer, adresse og leil.-nr.". **Husk kontaktinfo!**
- Styret bestreber seg på å besvare mottatt henvendelse i løpet av 7 dager, med forbehold om sommerferie

Vi vil på forhånd be om at samtlige beboere holder seg oppdatert på den informasjon som styret og vår entreprenør Oslo VVS AS distribuerer fra og med årsskiftet og frem til ferdigstilt arbeid.

# Valg av radiator

- A. Det vil bli levert samme type av radiator i samtlige leiligheter-  
**Encon OSF**
- B. Det vil være begrensede muligheter for å velge alternative radiatorer eller størrelser
- C. Det vil bli levert/montert radiator på kjøkken, stue og soverom. Styret anbefaler samtlige andelseiere til å følge denne planen for optimal oppvarming i leilighet
- D. Andelseiere som tidligere har fjernet radiator permanent blir ikke pålagt å sette inn en ny radiator, men får ingen rabatt og får lik fellesgjeld som de øvrige andelene.
- E. Andelseier som har montert nye radiatorer må bytte radiatorene og får i noen tilfeller kompensasjon. Å nekte å bytte radiatorer gir ingen rabatt og andelseieren får lik fellesgjeld som de øvrige andelene.
- F. Det gjøres oppmerksom på at fristen for andelseier om å rapportere eventuelle avvik (pkt. D og E ) var 1. April 2014.
- G. Det gjøres oppmerksom på at det ikke kommer å være mulighet for framtidige klager eller økonomisk kompensasjon i det tilfelle andelseier ikke ønsker å bytte radiatorer.



## Ca. mål på radiatorer i cm:

- Kjøkken 60B x 60H x 7D
- Stue 120B x 60H x 13D
- Soverom 100B x 60H x 7D

# Endringer og praktisk informasjon

## Alternativ størrelse på kjøkkenradiator

- Andelseier kan velge en mindre størrelse på radiator på kjøkken  
Mål: 40B x 60H x 13D cm
- Dette koster 1 000 kr inkl. fakturagebyr fra OBOS
- Endringen meldes skriftlig til styret på [styret@toyenhus.no](mailto:styret@toyenhus.no)  
S. 0014 Tøyenhus borettslag, postboks 6666, St Olavs plass
- Merk med "radiatorer, adresse og leil.-nr. **Husk kontaktinfo!**
- Frist for endring til kostnad på 1.000,- kr er fredag 21.02.2014

Frist  
utgått!

## Har du bygningstekniske utfordringer i din leilighet?

- Andelseieren har kjøpt en andel «as is», dette innebærer at også tidligere andelseieres oppussingsløsninger er nåværende andelseiers ansvar
- Samtlige radiatorer skiftes og bygningstekniske ulemper er andelseiers ansvar
- Eventuelle tilpasninger skjer på andelseiers regning
- Er du usikker?! Send skriftlig henvendelse inkl. bilde til styret!

## I utførelse-perioden

- Rørlegger trenger fritt areal rundt radiatorene på ca. 1,5 m. Møbler, fast inventar, gardiner etc. må fjernes senest ved oppstart
- Verdifulle ting og tepper bør fjernes for å unngå skade
- Rørleggerne arbeider i flere omganger, dette innebærer at de kommer inn og ut av leiligheten i løpet av prosjektperioden
- Oslo VVS har ansvarsforsikring
- Tappevann vil ikke bli påvirket av arbeidene

# Økonomi

Har du en radiator som var yngre enn 5 år pr 17. april 2013?

- Kvitteringer inkl. kontonr. og leilighetsnr. Må sendes skriftlig til styret senest 17.04.2014
- Beløpet på kompensasjon er inntil 100% av utgiften, med en avkutt på 10%
- Kompensasjon følger med leilighet, ikke andelseier!
- Utbetaling av kompensasjon skjer sommeren 2014

Frist utgått!

Har du fjernet radiator/ har du ny radiator og ønsker ikke ny?

- Andelseiere som fjernet radiator permanent, blir ikke pålagt å sette inn en ny radiator, men får ingen rabatt og får lik fellesgjeld som de øvrige andeler
- Andelseiere som monterer ny radiator, anbefales å sette inn en ny radiator, og får rabatt og får lik fellesgjeld som de øvrige andeler i det tilfelle de ikke gjør det
- Det gjøres oppmerksom om at eventuelle avvik i leiligheter vil bli undersøkt og det kommer til å finnes muligheter til fremtidige klager eller økonomiske krav
- Avvik skal meldes skriftlig til styret senest 1. April 2014

Frist utgått!

Andelseier blir fakturert

- Andelseier vil bli fakturert i det tilfelle det oppstår ekstra kostnader/forsinkelser på bakgrunn av at Oslo VVS ikke tar seg inn i leilighet på varslet tidspunkt. Minimum estimert kostnad er 5.500,- kr.
- Andelseier vil bli fakturert i de(t) tilfelle(r) det oppstår ekstra kostnader/forsinkelser på bakgrunn av at Oslo VVS ikke klarer å utføre jobben på bakgrunn av at andelseier ikke laget plass for rørlegger. Minimum estimert kostnad er 5.500,- kr.
- Andelseier vil bli fakturert for merkostnader ved ønske om annen radiatorstørrelse.
- Andelseier vil bli fakturert faktiske kostnader knyttet til å komme inn i leiligheten med hjelp av namsmann og låsesmed.

# Adkomst til leilighet og fremdrift

- A. Arbeidene vil kreve adkomst til hver andelseiers leilighet flere ganger i løpet av våren/sommeren/høsten 2014.
- B. Det vil bli informert i aktuell oppgang om hvilke dager rørlegger trenger adkomst til din leilighet. Vi håper at dere har full forståelse for at det ikke går å angi nøyaktig klokkeslett. Eventuelle endringer på tidspunkt meldes i aktuell oppgang så fort det oppdages.
- C. Hoveddelen av arbeidene skjer i en sammenhengende periode på ca. én uke.
- D. Fremdriften er avhengig av at arbeidene ikke stopper opp i fellesferien.
- E. Fremdriften er avhengig av at arbeidene ikke stopper opp på bakgrunn av at rørlegger ikke får adkomst til leiligheten på varslete tidspunkter.
- F. Andelseier kan selvsagt være til stede når arbeidene utføres!
- G. Det vil være mulig for andelseier å flekkmale og/eller sparkle mellom demontering og montering.
- H. Hold leiligheten disponibel ved varslete tidspunkter! Forsinkelse er kostbart for hele borettslaget.
- I. Dekkpapp på gulv må ikke fjernes mellom demontering og montering . Skader på gulv som grunnet at beboer fjernet papp dekkes ikke av forsikringen.

**Andelseier vil bli fakturert for kostnader som oppstår på grunn av at entreprenør ikke får utført arbeid/adkomst ved annonsert tidspunkt. Minimum estimert kostnad 5.500,- kr.**

# Adkomst til leilighet

- A. Andelseier skal ha levert nøkler til leiligheten senest 11. april 2014.
- B. Andelseier sørger for at riktig kontaktinformasjon blir angitt i forbindelse med utkvittering av nøkler og under prosjektet.
- C. Entreprenør har signatursskjema for hver besøk i hver leilighet.
- D. Hvis du ikke ønsker at entreprenør skal låse sikkerhetslåset – sett teip over sikkerhetslåset på din leilighetsdør!
- E. Hold leiligheten disponibel ved varslete tidspunkter!

**Andelseier vil bli fakturert for kostnader som oppstår på grunn av at entreprenør ikke får utført arbeid/adkomst ved annonsert tidspunkt.**

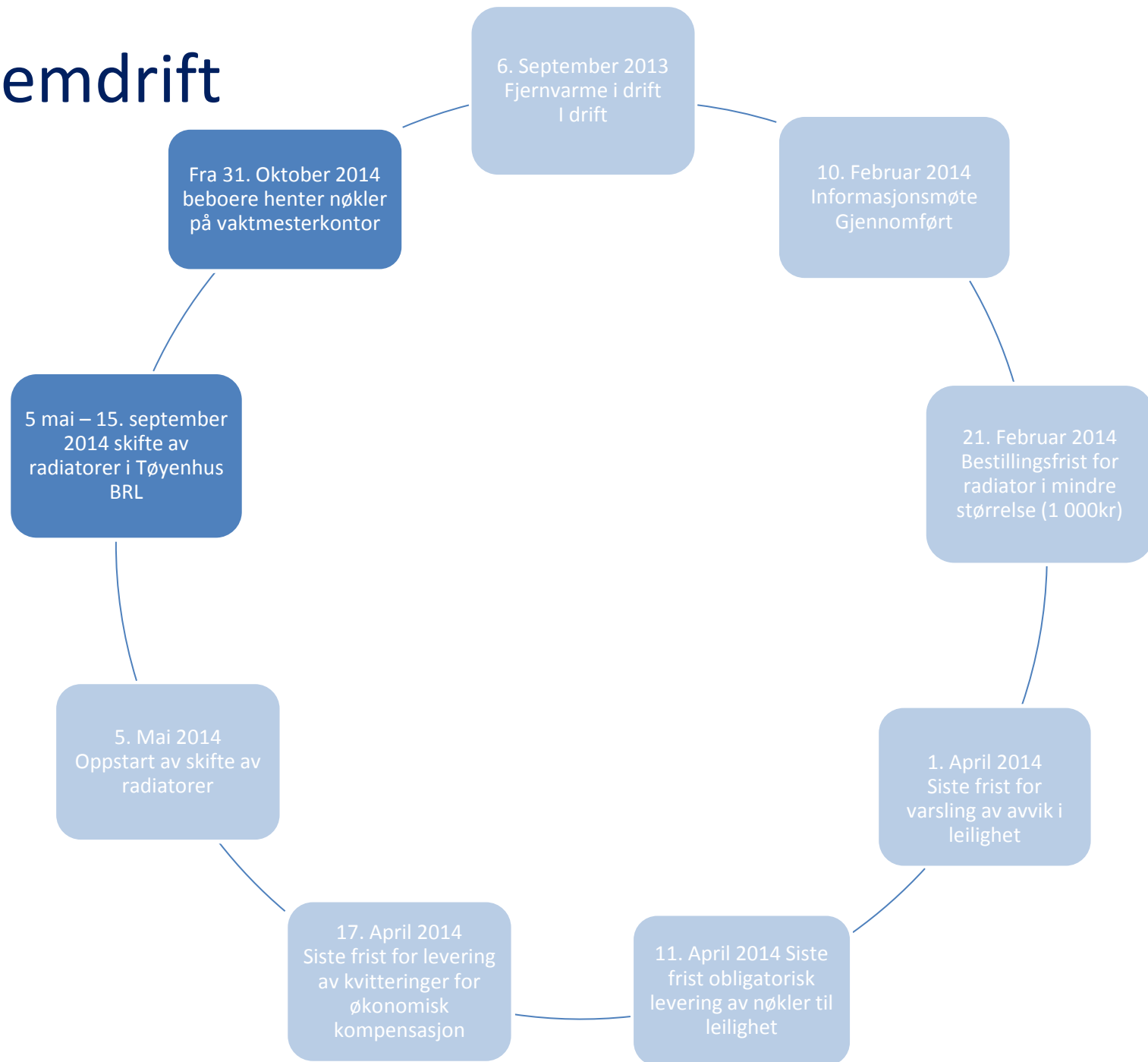
**Minimum estimert kostnad 5.500,- kr.**



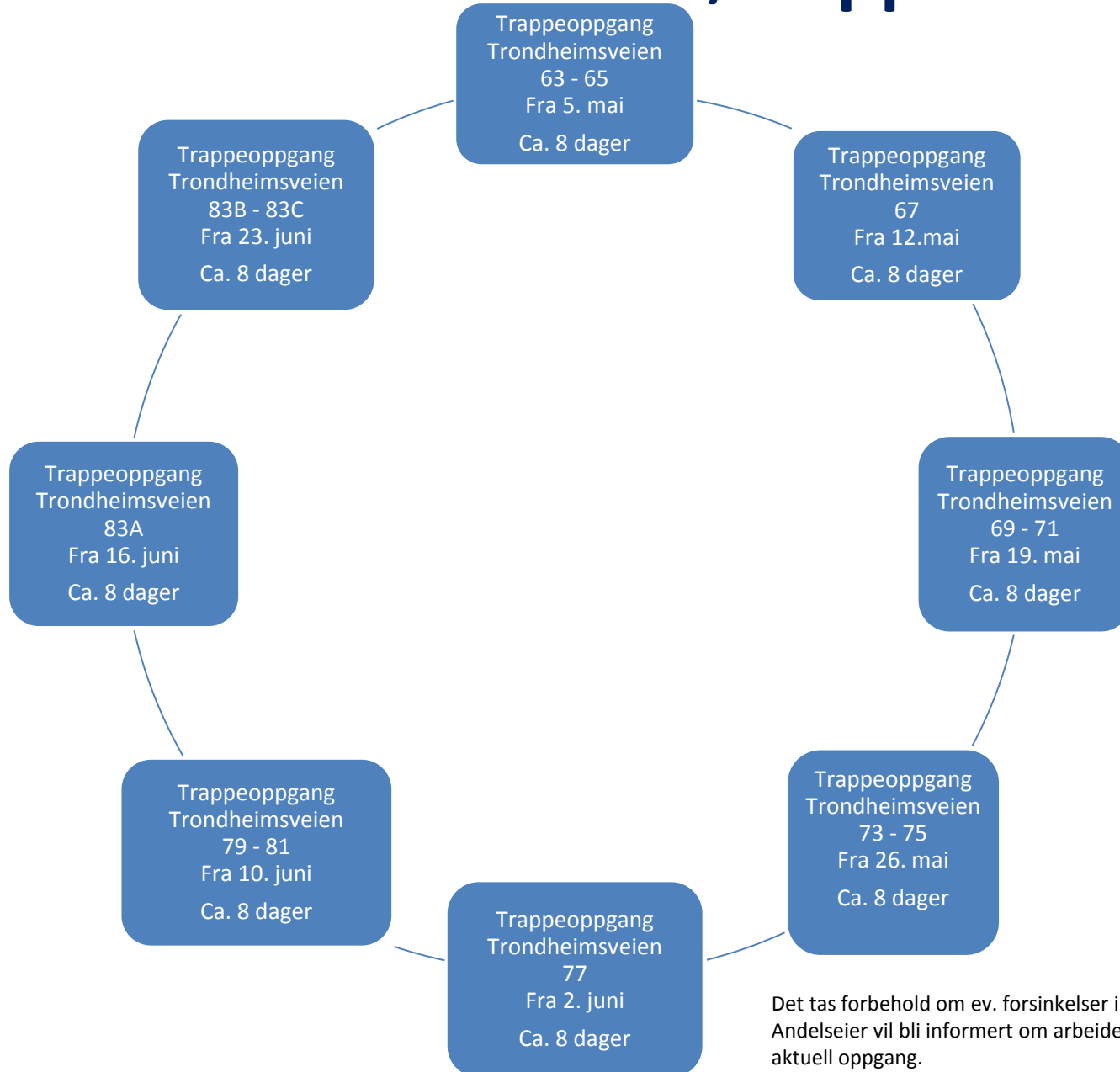
**Eksempel på fullt sett med nøkler. Mangler du sikkerhetslås?  
Informér vaktmester om dette ved innlevering!**



# Fremdrift

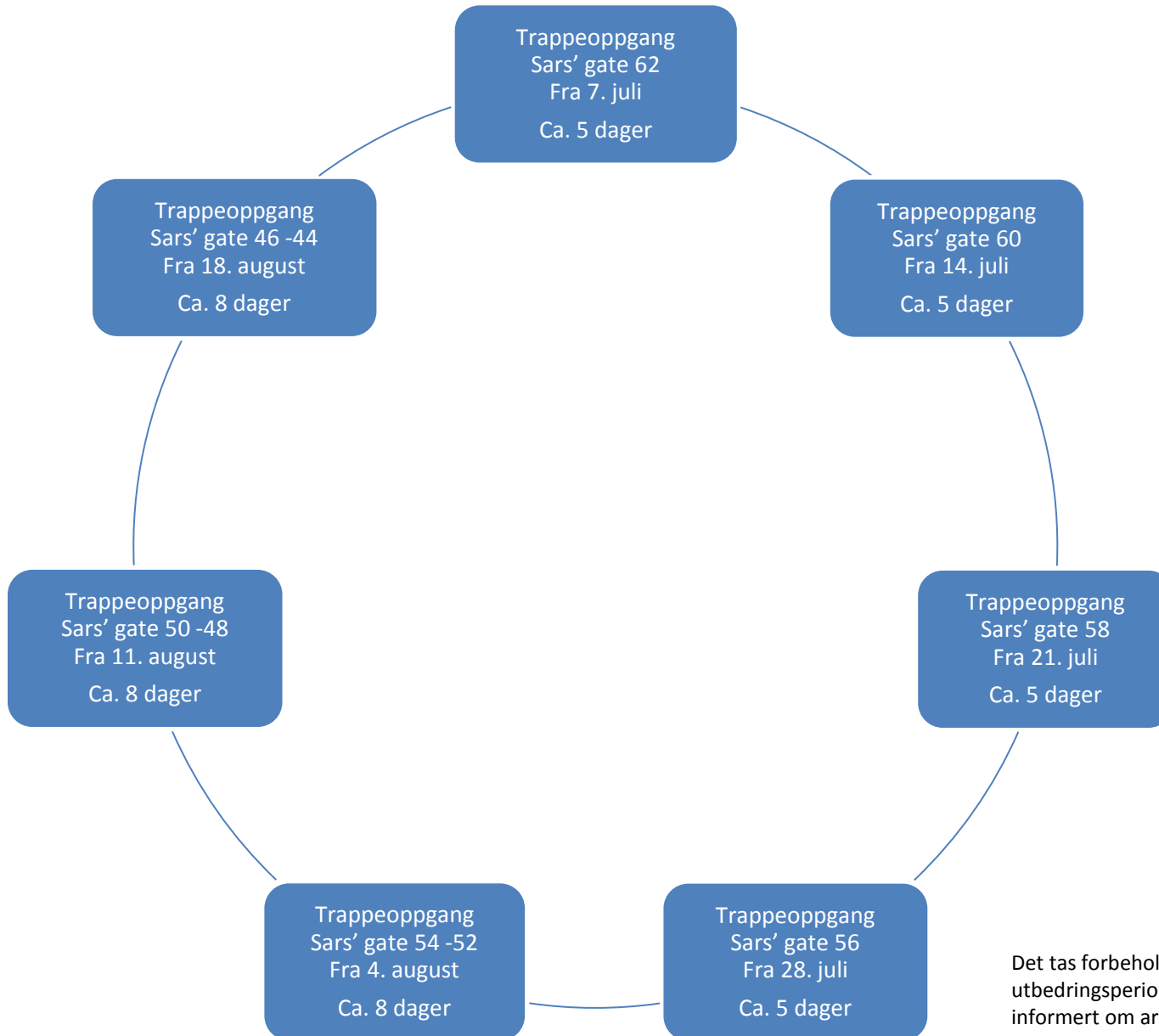


# Estimert fremdrift før oppstart



Det tas forbehold om ev. forsinkelser i utbedringsperioden. Andelseier vil bli informert om arbeider ca. 2 uker før oppstart i aktuell oppgang.

# Estimert fremdrift før oppstart



Det tas forbehold om ev. forsinkelser i utbedringsperioden. Andelseier vil bli informert om arbeider ca. 2 uker før oppstart i aktuell oppgang.

# Praktisk informasjon



- A. Uhell kan skje, vannet i radiatorene er ikke rent!  
Tekstiler, møbler og verdifulle ting rundt radiator bør fjernes av andelseier for å unngå skader
- B. Rørlegger dekker gulv rundt arbeidsplass for å unngå skader  
Papp skal ikke fjernes!
- A. Andelseier sørger selv for «flekkmaling» og tetting av hull rundt/bak de nye radiatorene/rørene
- B. For de som ønsker å flekkmale.  
Andelseier har ca. 1 – 2 dager på seg for malingsarbeid m.m. mellom demontering og montering
- C. Rørlegger trenger adkomst på varslet tidspunkt.



## Praktisk informasjon

- A. Det blir ingen endringer på vertikalt stigerør, men røret må om mulig holdes fritt på opp til 1,5 meter
- B. Horisontalt rør kuttes så nært stigerør som mulig. Se pil. Sørg for at rørlegger har adkomst til rør
- C. Er du usikker på dine rør? Send bilde til styret raskest mulig! Husk på at det kan ta opp til 7 dager før svar!



## Praktisk informasjon

- A. Andelseier må fjerne fast kjøkkeninnstallasjon slik at rørlegger får adkomst til rør (kutt bør skje ved vertikalt rør).
- B. Samtlige bygningstekniske ulemper er andelseiers ansvar og eventuelle tilpasninger skjer på andelseiers regning.
- C. Fjern møbler og fast inventar på opp til 1,5 meters avstand fra radiator og rør senest ved oppstart.
- D. Er du usikker på dine rør? Send skriftlig henvendelse inkl. bilde til styret raskest mulig!
- E. Andelseier anbefales å ta kontakt med valgfri snekker i det tilfelle andelseier ikke ønsker å utføre arbeidet selv.
- F. Radiator og arbeidsarealer rundt må være tilgjengelig ved varslet tidspunkt, hvis ikke det er tilfelle faktureres andelseier.

Innkassning må delvis åpnes opp av andelseier før oppstart



## Praktisk informasjon

- A. Andelseier må selv fjerne bygningstekniske ulemper rundt rør slik at rørlegger får adgang til rør (kutt bør skje ved vertikalt rør).
- B. Samtlige bygningstekniske ulemper er andelseiers ansvar og eventuelle tilpasninger skjer på andelseiers regning.
- C. Fjern møbler og fast inventar på opp til 1,5 meters avstand fra radiator og rør senest ved oppstart.
- D. Er du usikker på dine rør? Send skriftlig henvendelse inkl. bilde til styret raskest mulig!
- E. Andelseier anbefales å ta kontakt med valgfri snekker i det tilfelle andelseier ikke ønsker å utføre arbeidet selv.
- F. Radiator og arbeidsarealer rundt må være tilgjengelig ved varslet tidspunkt, hvis ikke det er tilfelle faktureres andelseier.

# Andelseiers/Beboers ansvar

A. Ha leiligheten tilgjengelig ved varslete tidspunkter!

**Andelseier vil bli fakturert for faktiske kostnader som har oppstått til grunn av at entreprenør ikke får utført arbeid ved annonsert tidspunkt. Minimum estimert kostnad 5 500 kr**

B. Fjern møbler og kjøkkeninnredning på opp til 1,5 meters avstand fra radiator og rør i arbeidsperioden.

C. Fjern verdifulle ting, tepper, gardiner etc. i utførelsesperioden

D. Andelseier sørger selv for «flekkmaling» og tetting av hull rundt/bak de nye radiatorene.

E. Hente nøkler etter 31. oktober 2014.

F. Hold deg informert om den informasjon som sendes ut!

G. Spre ordet videre til dine naboer/ leietakere/ utleier! Hjelp oss å holde alle informert.

H. Vedlikehold av nye radiatorene!



# Drift og Vedlikehold

Reklamasjonstid  
5 år

Reklamasjon sendes skriftlig til [styret@toyehus.no](mailto:styret@toyehus.no) merket med «Reklamasjon radiatorer». Oppgi adresse og leil.-nr.". **Husk kontaktinfo!**

Send tekst og bilde på reklamasjonen!

Drift og  
vedlikehold

Andelseier sørger for vedlikehold av radiatorer!

Radiatorer skal luftes ved behov!  
FDV-dokumentasjon kommer.  
Ved maling skal radiatormaling brukes og ventil skal ikke tildekkes.

