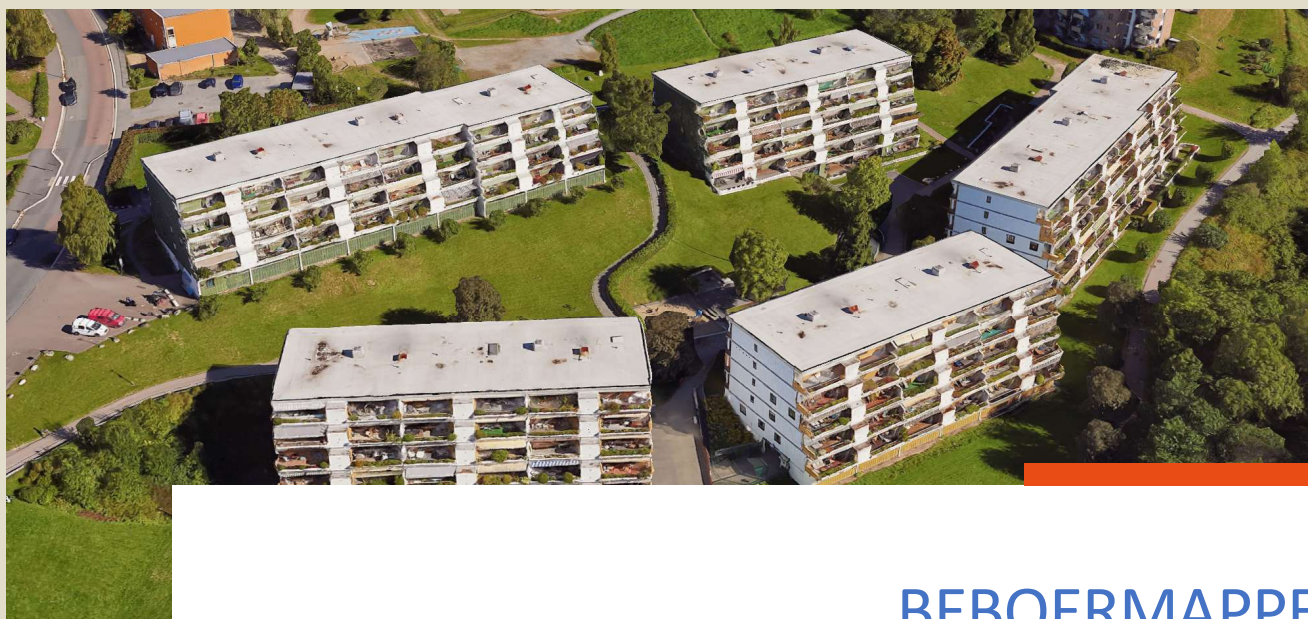


Stang Terrasse Boligsameie



BEBOERMAPPE

Utskiftning av vann og avløpsrør

FAVN

26.05.2026

Innhold

Prosjektinformasjon.....	2
OM DENNE PERMEN	3
KONTAKTLISTE FOR PROSJEKTET.....	3
PROSJEKTETS HENSIKT	3
BADEROMSREHABILITERING	4
GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET	4
FØRBEFARING	4
Låsbytte (Låsbytte 1 / Låsbytte 2)	4
Tildekking	5
Byggetid (vann og avløp).....	5
Provisoriske fasiliteter: toalett, dusj og vaskemaskin	5
Egenkontroll etter byggetid	6
Viktige forhold for beboere.....	6
Strøm.....	6
Avfall	6
Støy	6
Skader.....	6
Røykvarslere (sameiets og private).....	6
Remontering av kjøkken og utstyr	7
Informasjonsflyt	7
Huskeliste før oppstart.....	7
Viktige datoer	8

Prosjektinformasjon

Favn AS har fått i oppdrag å gjennomføre utskifting av vann- og avløpsrør i Sameiet Stang Terrasse. Prosjektet gjennomføres med Favn som totalentreprenør i samarbeid med VBM Byggfornyelse, som vil være utførende underentreprenør.

Oppstart er planlagt i juni 2026, og prosjektet har en estimert varighet på ca. 11 måneder. Arbeidene i den enkelte leilighet vil normalt vare i omtrent to uker. Dersom det oppstår uforutsette forhold, kan det bli behov for lengre arbeidstid. I så fall vil dere bli varslet.

Denne beboerinformasjonen gjelder rørutskiftningsprosjektet og inneholder viktig informasjon om hva som skal skje i din bolig før og under arbeidene. Vi ber dere ta godt vare på dette skrevet for senere bruk.



Prosjektleder FAVN

Casper Søndberg



Prosjektingeniør FAVN

Edvard Lund



Prosjektleder VBM

Vegard Bredeli Kanck



Anleggsleder VBM

Alexander Øverli



Thale Karlsen

Design og tilvalgsansvarlig - Interiørarkitekt

OM DENNE PERMEN

Denne mappen inneholder viktig informasjon til seksjonseiere i Stang Terrasse, samt eventuelle leietakere, i forbindelse med utskifting av vann og avløp fra juni 2026 til mai 2027. Prosjektet er omfattende og krever tålmodighet, samarbeid og innsats fra alle parter. Det er derfor viktig at både boligeier og eventuell leietaker leser hele heftet nøye og følger opp det som forventes. Vi ser frem til et godt samarbeid gjennom hele prosjektperioden.

KONTAKTLISTE FOR PROSJEKTET

Nedenfor finner dere kontaktinformasjon for prosjektet. Ved spørsmål om drift, tekniske forhold eller andre produksjonsrelaterte temaer, ber vi dere ta kontakt med Adam Alexander Øverli.

Prosjekt- og byggeledelsen har arbeidstid mandag til fredag kl. **07:00–15:00**, og vi ber om at dette respekteres. Telefonhenvendelser utenfor arbeidstid bør derfor kun gjelde kritiske forhold. På generelt grunnlag foretrekkes e-post som kommunikasjonsform.

Prosjektleder	Casper Søndberg	Casper.sondberg@favn.no
Prosjektingeniør	Edvard Lund	Edvard.lund@favn.no
Prosjektleder underentreprenør	Vegar Bredeli Kanck	v.k@vbmbbyggfornyelse.no
Anleggsleder underentreprenør	Adam Alexander Øverli	adam@vbmbbyggfornyelse.no
Stang Terrasse Styret		stangterrasse@styrommet.no

PROSJEKTETS HENSIKT

Målet med prosjektet er å skifte ut vann- og avløpsrør som går i egne sjakter gjennom etasjene.

BADEROMSREHABILITERING

Noen seksjonseiere har bestilt rehabilitering av bad i forbindelse med utskiftingen av vann- og avløpsrørene. Dette arbeidet vil bli utført parallelt med rørutskiftingen. De det gjelder, vil motta et eget informasjonsskriv.

Dersom noen ønsker å bestille nye møbler eller nytt utstyr til badet, er det anledning til dette. I så fall må det avtales et bestillingsmøte med Thale Karlsen i VBM. Ønske om oppgraderinger kan også tas opp med Thale under førbefaringen.

GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

Prosjektet gjennomføres i flere faser. Nedenfor finner dere en oversikt over de viktigste stegene i prosessen, samt informasjon om hva som er viktig å være oppmerksom på som beboer eller seksjonseier.



FØRBEFARING

Tidspunkt for førbefaring kommer frem av viktig-dato-skjemaet bakerst i denne mappen. Når vi kommer på førbefaring, må seksjonseier eller beboer være til stede. Manglende tilgang til seksjonen for gjennomføring av førbefaring medfører et gebyr på kr 2 000 for nytt oppmøte. Representanter fra både Favn og VBM deltar på befaringene, og det er derfor de fastsatte datoene og tidspunktene som gjelder. Seksjonseier vil få informasjon om hva som må flyttes fra entré og kjøkken. Videre informeres det om hvilke berørte områder som bør tildekkes av beboer eller eier, og hva underentreprenøren selv vil dekke til. Førbefaringen er også en anledning til å stille spørsmål om prosjektet, men husk at det er satt av like mye tid til hver leilighet. Vi anbefaler derfor at dere forbereder eventuelle spørsmål på forhånd.

På førbefaringen kartlegges blant annet følgende:

- Fotografering av områder som blir berørt
- Tilstandsvurdering av leiligheten og registrering av eventuelle skader på vegger, gulv og andre berørte soner, som entré, gang og tilstøtende rom
- Registrering av inventar og avtale om midlertidig lagringsplass i leiligheten
- Besvarelse av spørsmål knyttet til prosjektet, så langt det lar seg gjøre under befaringen

Låsbytte (Låsbytte 1 / Låsbytte 2)

I forbindelse med prosjektet gjennomføres det to låsbytter i hver leilighet. Disse er definert som Låsbytte 1 (L1) før oppstart og Låsbytte 2 (L2) etter ferdigstillelse. Tidspunkt for begge låsbyttene kommer frem av viktig-dato-skjemaet bakerst i denne mappen.

Låsbytte 1 (L1) – før oppstart

Før arbeidene starter i leiligheten, byttes eksisterende låssylinder ut med en prosjektlås. Prosjektlåsen benyttes gjennom hele byggeperioden og gir kun tilgang til autorisert personell tilknyttet prosjektet. Hver prosjektlås er unik, slik at ingen naboer eller uvedkommende får tilgang til leiligheten.

Ved Låsbytte 1 vil beboer eller seksjonseier få utlevert nøkler til prosjektlåsen. Det er viktig at beboer eller seksjonseier er til stede ved låsbyttet for å motta nøklene og sikre tilgang til leiligheten. Dersom oppmøte ikke er mulig, kan det avtales at en nabo eller annen representant bistår.

Original låssylinder tas ut ved Låsbytte 1 og **skal oppbevares av beboer** frem til ferdigstilling.

Låsbytte 2 (L2) – etter ferdigstilling

Etter at arbeidene i leiligheten er ferdigstilt, gjennomføres Låsbytte 2. Da monteres den opprinnelige låssylinderen, og prosjektlåsen fjernes. Dette markerer at byggeperioden i leiligheten er avsluttet.

Dersom original låssylinder ikke kan fremvises ved Låsbytte 2, kan ny låssylinder leveres mot en tilleggskostnad.

Viktig informasjon om nøkler og oppmøte

Ved tap av nøkkel til prosjektlåsen vil eier bli fakturert kr 800 per nøkkel.

Tidspunkt for både Låsbytte 1 og Låsbytte 2 kommer frem av viktig-dato-skjemaet. Det er svært viktig at beboer eller seksjonseier er tilgjengelig til oppgitt tidspunkt. Dersom underentreprenøren må komme tilbake for å gjennomføre låsbytte på grunn av manglende oppmøte, vil dette medføre en ekstra kostnad på kr 2 000.

Vi anbefaler at verdisaker fjernes fra leiligheten, eller låses inn på et utilgjengelig sted i byggeperioden.

Tildekking

Før arbeidene starter, dekkes berørte flater til. Gulv og vegger i aktuelle områder beskyttes med plater og plast for å redusere risikoen for skader. Tildekkingen omfatter også gangbanen fra inngangsdøren til arbeidsområdet, og enkelte vegger i gang- og arbeidssonen vil få ekstra beskyttelse der risikoen er størst. Merk at tildekkingen kun er et skadeforebyggende tiltak og ikke reduserer støv. Det er derfor beboers ansvar å begrense støvspredning, for eksempel ved å sette opp plastvegger. Nærmere informasjon om dette gis på førbefaringen og informasjonsmøtet 28.05.2026 kl. 17:00.

Tildekkingen starter fredager fra kl. 08:00. Se viktig-dato-skjemaet for hvilken dato tildekkingen skal utføres i din leilighet.

Når arbeidene er ferdigstilt, blir berørte områder rengjort gjennom lett byggevask. Det må likevel regnes med noe støv også etter byggevasken. Dersom det er allergier mot vanlige vaskemidler, ber vi om at dette tas opp på førbefaringen. Det må også regnes med noe egeninnsats til rengjøring av boligen etter overlevering.

Byggetid (vann og avløp)

Produksjonsarbeidene pågår over to sammenhengende uker. I denne perioden vil det midlertidig være behov for å lagre byggematerialer og verktøy i leilighetene.

Kjøkken og bad vil ikke kunne benyttes i produksjonsperioden på to uker. Kjøkkenet kan normalt tas i bruk igjen fredag i produksjonsuke 2, etter kl. 16:00.

Det er mulig å bo i leiligheten under byggeperioden, men hverdagen vil være preget av støy, støv og begrensede sanitærfasiliteter.

Provisoriske fasiliteter: toalett, dusj og vaskemaskin

Det etableres provisoriske toalett- og dusjfasiliteter. Brakken vil sannsynligvis bli flyttet underveis i prosjektet, og styret vil informere via sameiets digitale plattform om hvor den står, og eventuelt hvor den flyttes.

Provisoriene blir rengjort daglig, i utgangspunktet mandag til fredag. Det er svært viktig at alle tar hensyn til naboene sine og bidrar til å holde det rent og ryddig. Vennligst etterlat provisoriene i den stand du selv ønsker å finne dem i.

For beboere med særskilte behov, eller som av andre grunner ikke kan benytte de provisoriske toalettene, anbefaler vi at det anskaffes en egen sanitærløsning, for eksempel et portabelt kjemisk toalett.

Beboere med små barn eller husdyr anbefales på det sterkeste å ikke oppholde seg i leiligheten under produksjonsperioden.

Egenkontroll etter byggetid

Når produksjonen er avsluttet, følger en periode med egenkontroll frem til Låsbytte 2. I denne perioden kontrollerer Favn og underentreprenøren at arbeidene er utført i henhold til prosjekterte løsninger og gjeldende forskrifter.

Viktige forhold for beboere

- Beboer eller seksjonseier oppfordres til å dekke til teknisk utstyr som TV, lydanlegg og lignende. Vi anbefaler bruk av tekstiler, for eksempel laken, da dette ikke støver ved fjerning av tildekkingen. Favn påtar seg ikke erstatningsansvar for utstyr som ikke har vært tildekket.
- Alle skyvedører og andre garderobeløsninger må dekkes til av beboer selv. Vi anbefaler også at klær og andre gjenstander som er vanskelige å rengjøre, fjernes i byggeperioden.
- Det anbefales å holde dører og vinduer lukket i byggeperioden for å redusere støvspreddning.

Strøm

Strøm til arbeidene vil bli hentet fra leilighetene, men dette vil medføre et relativt begrenset forbruk. Strømmen brukes blant annet til belysning, lading av verktøy og lignende.

Avfall

Utenfor blokkene vil det bli satt ut avfallscontainere og sekker for kildesortering av byggeavfall. Som entreprenør er vi underlagt strenge krav til sortering.

Det er ikke tillatt for andre enn våre underentreprenører å kaste avfall i våre containere.

Støy

De fleste arbeidene vil medføre støy. Normal arbeidstid er mandag til fredag fra kl. 07:00 til 17:00. I spesielle tilfeller kan det være nødvendig å arbeide utover kl. 17:00 eller på lørdager. Eventuelt helgearbeid vil bli varslet særskilt og gjennomføres kun dersom det er nødvendig for å ivareta fremdriften og samtidig vurderes som hensiktsmessig for beboerne. I uker med helligdager kan det også bli aktuelt å arbeide på lørdager for å holde fremdriftsplanen. Det vil da bli lagt opp til at støyende arbeider begrenses så langt som mulig. Slike tilfeller avklares med styret og varsles med oppslag noen dager i forkant.

Skader

Underentreprenøren vil gjøre sitt ytterste for å unngå hakk og mindre skader i leilighetene under arbeidene. Merker eller skader kan likevel oppstå. Dersom dette skjer, vil skaden flekk utbedres med korrekt maling dersom seksjonseier kan fremskaffe denne. Dersom dette ikke er mulig, vil det bli brukt fargen S 0502-Y. Egen maling må settes frem ved oppstart og merkes med hvilken overflate den tilhører. Eventuelle hakk og skader utbedres normalt fortløpende, men senest i løpet av egenkontrollsuken etter overtakelse.

Dersom leiligheten har tapet eller panelkledde vegger, anbefaler vi på det sterkeste at dette dekkes til med papp. Skader på tapet vil som hovedregel bli sparklet og malt.

Eventuelle skader skal meldes til anleggsleder, med styret på kopi. Se kontakinformasjon på side 7.

Røykvarslere (sameiets og private)

Alle røykvarslere og alarmer skal henge som normalt i sine fester. Underentreprenøren vil dekke disse til under rivningsarbeidet og fjerne tildekkingen når den mest støvende delen av arbeidet er avsluttet.

Remontering av kjøkken og utstyr

Ved remontering settes kjøkkenet tilbake til opprinnelig plassering. Favn tar forbehold om kjøkken som ikke lar seg montere. Dersom kjøkkenet er av eldre dato eller har løsninger som ikke kan demonteres og monteres på en forsvarlig måte, vil dette bli varslet beboer.

Utstyr som tidligere har vært festet med dobbeltsidig teip eller lim, monteres ikke av underentreprenøren, da vi ikke kan garantere for tilstrekkelig heft.

Informasjonsflyt

Det vil bli gitt løpende informasjon underveis i prosjektet. Eventuelle avvik varsles på oppslagstavler og i sameiets informasjonskanaler. For øvrig følges gjeldende fremdriftsplan. Eventuelle vannavstengninger vil bli varslet i god tid på forhånd.

Huskeliste før oppstart

Vær tidlig ute: Forbered spørsmål til førbefaringen. Det gjør befaringen enklere og mer effektiv for alle parter.

Ikke vent – begynn forberedelsene i god tid.

Generelt	Sjekk listen over viktige datoer slik at du har kontroll på dette.
Entré	Bilder, lamper og løse gjenstander fjernes. Dette gjelder også møbler og klær som kan utsettes for støv.
Tildekking	I tillegg til VBM's tildekking anbefales det å dekke til så mye som mulig av leiligheten selv. Spesielt teknisk utstyr som TV, PC etc. Teknisk utstyr må frakobles strøm. Dekk også gjerne over møbler etc. Teip gjerne igjen skap og skuffer.
Verdisaker	Verdigjenstander fjernes fra leilighet eller oppbevares utilgjengelig.
Mat	Dersom seksjonen står ubebodd, fjern matvarer som kan bli dårlige. Sett planter et svalt og beskyttet sted eller ta disse med.