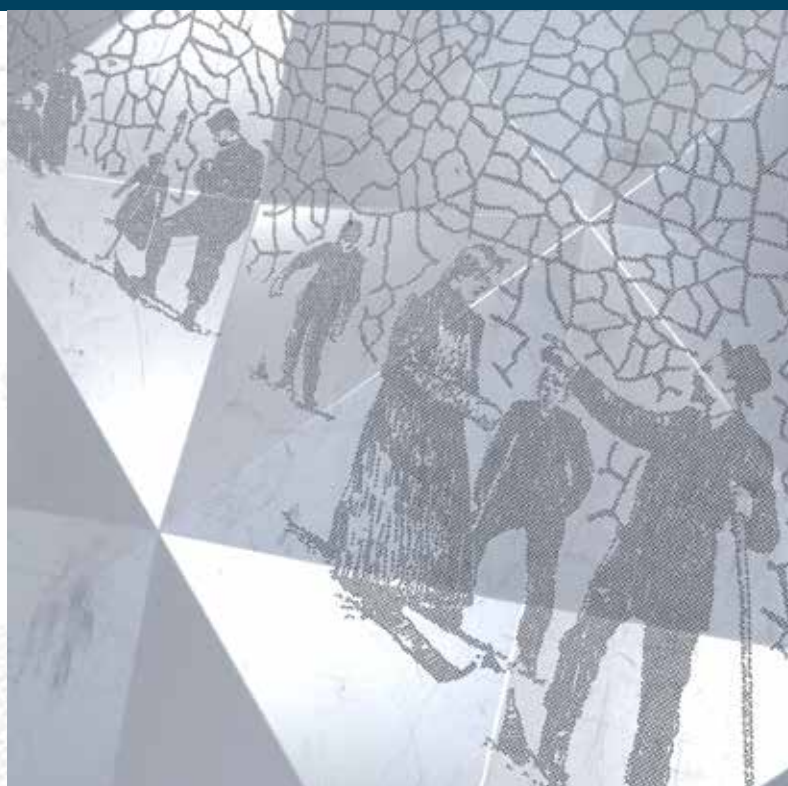


# Informasjonsskriv 2/REHAB Rehabilitering Ulsmåg borettslag



Ulsmåg Borettslag

## Innledning

Dette er informasjonsskriv nr. 2 som publiseres til alle beboere i Ulsmåg borettslag, og som omhandler pågående rehabiliteringsprosjekt. Informasjonsskrivet tar for seg alle forhold ved rehabiliteringsprosjektet. Både igangsatte arbeider og arbeider som planlegges utført.

**Onsdag den 11. desember mellom klokken 16 til 19 inviterer styret til en uformell informasjonssamling og befaring av husvognene utenfor blokk B (Elvenesvegen 42-46).**

Prosjektadministrasjonen og representanter fra styret vil være tilgjengelig for eventuelle spørsmål og informasjon om rehabiliteringsprosjektet.

## Fremdriftsplan for heis- og renovasjonsentreprise

Arbeider med utskifting av borettslagets heiser ble igangsatt i september. Frem til nå er to heiser i blokk B ferdigstilt. Oppstart med utskifting av gjenstående heis i blokk B og første heis i Blokk C starter i begynnelsen av januar 2020. Det planlegges ingen driftsstans av borettslagets heiser i julehøytiden.

Demontering og montering av nye heiser har en forventet gjennomføringstid på ca. 8 uker pr oppgang. Heisen i respektive oppganger vil i denne tidsperioden ikke kunne anvendes. Varsel om igangsetting av arbeid med heiser vil fortløpende bli publisert i berørte oppganger ca. 8 uker før oppstart.

Gjennomføringsrekkefølgen i forbindelse med heisutskiftning er planlagt som følger:

- Blokk B, Elvenesvegen 46 (06.01.20 – 28.02.20)
- Blokk C, Elvenesvegen 50 (06.01.20 – 28.02.20)
- Blokk C, Elvenesvegen 52-54 (02.03.20 – 30.04.20)
- Blokk D, Elvenesvegen 58-60 (04.05.20 – 03.07.20)
- Blokk E, Elvenesvegen 62-64 (03.07.20 – 25.09.20)
- Blokk A, Elvenesvegen 36-40 (28.09.20 – 20.11.20)

## Renovasjonspunkter

Arbeider med å etablere nye renovasjonspunkter ble igangsatt i månedsskiftet september/oktober i år. Entreprisen inkluderer også, i tillegg til nye renovasjonspunkter, en stedvis utvidelse og omlegging av internveier samt etablering av snuhammer mellom blokk A og B. Veiutvidelse og etablering av snuhammer er arbeider som utføres for at BIR sin renovasjonsbil skal få adkomst til de nye renovasjonspunktene. Renovasjonsbil som skal tømme de nye kontainerne er større enn den som BIR har anvendt frem til nå.

Samtlige arbeider som inngår i renovasjonsentreprisen skal ferdigstilles i løpet av desember 2019 og ny renovasjonsløsning tas i bruk i løpet av januar 2020. Det vil i rimelig tid før oppstart bli gitt beboere en innføring i bruk av nytt renovasjonsanlegg. Informasjon om tidspunkt for innføring og oppstart av ny renovasjonsløsning publiseres i respektive oppganger.



Det skal tilsammen etableres fire nye renovasjonspunkter. Disse punktene blir lokalisert utenfor blokk A, C, D og E. Plassering av renovasjonspunkter er gjort i samsvar med bestemmelser i plan og bygningsloven, samt BIR sin renovasjonstekniske plan. Ved vært enkelt renovasjonspunkt blir det etablert nedkast for avfallstyper som plast, papir og restavfall. I tillegg vil det utenfor blokk C bli plassert en kontainer for glass og metall. Samtlige nedkast blir påført tekst som angir avfallstype.

Renovasjonspunktet er universelt utformet, og er derfor tilrettelagt for bruk av samtlige beboere. Arealet vil bli godt opplyst og underlaget rundt nedkastpunktene blir påført en sklisikker overflate.

## Beboerrigg/husvogner

Under rehabiliteringsprosjektet vil både vann- og avløpssystem bli skiftet ut. Dette vil medføre at nødvendige hovedfunksjoner, som vann og avløp, ikke vil være tilgjengelige i leiligheter hvor rehabilitering gjennomføres. Beboere vil ha tilgang til sine respektive leiligheter, men grunnet bygningsmessige arbeider på dagtid, vil det være tilrådelig å oppholde seg et annet sted.

Av den grunn er det oppstilt fire husvogner utenfor blokk B. I tillegg vil det bli plassert yttligere tre husvogner mellom blokk D og parkeringshuset. Til sammen syv boenheter. Disse husvognene er anskaffet for å kunne tilby beboere i Ulsmåg borettslag en midlertidig boenhet i perioden når utskiftning av vann- og avløpsrør gjennomføres i deres leilighet.

Utskiftning av vann- og avløpsrør vil berøre hver enkelt leilighet i 3 uker Rehabiliteringsprosjektet vil ikke berøre et større antall leiligheter av gangen, enn det antallet husvogner som er tilgjengelig. Det vil si at samtlige beboere vil få tilbud om å benytte en husvogn. Dersom beboer ønsker å bo



andre steder, eller fortsette å bo i egen leilighet med manglende sanitærfunksjon, står de selvfølgelig fritt til det. Har vi ledig kapasitet, vil også beboere som er rammet av «heisstans» kunne benytte vognene.

Det vil bli plassert tre forskjellige typer husvogner. To typer med respektive to- og tre soverom, og en husvogn som er universelt utformet. Samtlige vogner er utstyrt med soverom, bad/toalett, stue/kjøkken, TV og internett. Tildeling av type husvogn vurderes utfra antall personer i boenhet, og eventuelt behov om tilrettelegging for universell utforming. Beboere som ønsker å benytte disse må selv medbringe dyner/puter/laken/håndklær, gryter/stekepanne, bestikk/glass, kaffetrakter.

Søknadsskjema vil bli utsendt samtidig med «Varsel om tiltak» ca. 8 uker før tiltakene i leilighetene finner sted.

## Forprosjekt

Rehabiliteringsprosjektet ved Ulsmåg borettslag er delt inn i fire forskjellige entrepriser. Entreprisene er som følger:

1. Sanitær og ventilasjon
2. Fasade og balkonger
3. Heis
4. Renovasjonsløsning

I tiden etter den ekstraordinære generalforsamling i juni 2018, hvor rehabiliteringsprosjektets økonomiske ramme på 190 millioner ble vedtatt, har prosjektadministrasjonen arbeidet med å avklare forhold som kan få konsekvens for gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet. Denne fasen kalles forprosjekt, og de typiske oppgaver som utføres i denne fasen er å kartlegge alle forhold som legger føringer for prosjektets utforming og tekniske løsninger. Det er i denne fasen gjennom-



ført samtaler med byggesaksavdelingen og avholdt to forhåndskonferanser med byantikvaren. For å påvise tilstand til eksisterende bygningsdeler, er det tatt et større antall analyseprøver som er sendt til laboratorier for vurdering. I tillegg er det gjennomført stedlige tilstandsvurderinger og utarbeidet en miljøsaneringsrapport.

Informasjonen som ble hentet inn ved kartleggingsarbeidet i forprosjektet, ble fortløpende anvendt som prosjekteringsgrunnlag. Dersom tidligere forutsetninger ikke samsvarte med nye funn, medførte dette et behov for å videreutvikle eksisterende løsninger, eller alternativt finne nye løsninger. Nødvendigvis vil en slik prosess kunne påvirke både det estetiske uttrykket, samt kostnadsramme. I forprosjektet har de største endringene oppstått som et resultat av estetisk krav fra byggesaksavdelingen og byantikvaren.

Følgende tiltak er endret etter gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling, juni 2018:

- Endringer ved balkongfasade/balkongelement for å øke dagslysnivået til hver enkelt leilighet
- Påføring av balkongskillevegger
- Endret fasadeoverflate og materialbruk
- Beboerrigg (husvogn)
- Utvidet renovasjonsløsning med flere nedkastpunkter og utvidete internveier.
- Isolering av himling i kjeller mot første beboeretasje
- Plassering av ventilasjonsaggregat i hver leilighet
- Tilrettelegging for varmtvannssentral i kjeller (sirkulasjonsledning)

Da ferdigstilt byggesøknad ble sendt til byggesaksavdelingen i kommunen, ble hele tiltaket godkjent uten anmerkninger. Det ble ikke registrert noen form for innsigelser fra naboer som mottok nabovarsling. I tillegg må det nevnes at godkjenning for prosjektet ble gitt før en tredjedel av kommunens svarfrist var utløpt.

Det har vært styrets og prosjekteringsgruppens strategi å arbeide på en måte som hensyntar offentlige tilbakemeldinger, og samtidig utvikle prosjektet med gode estetiske kvaliteter som samtidig ivaretar borettslagets særegenhet.

## Rehabiliteringsprosjektets kostnadsramme

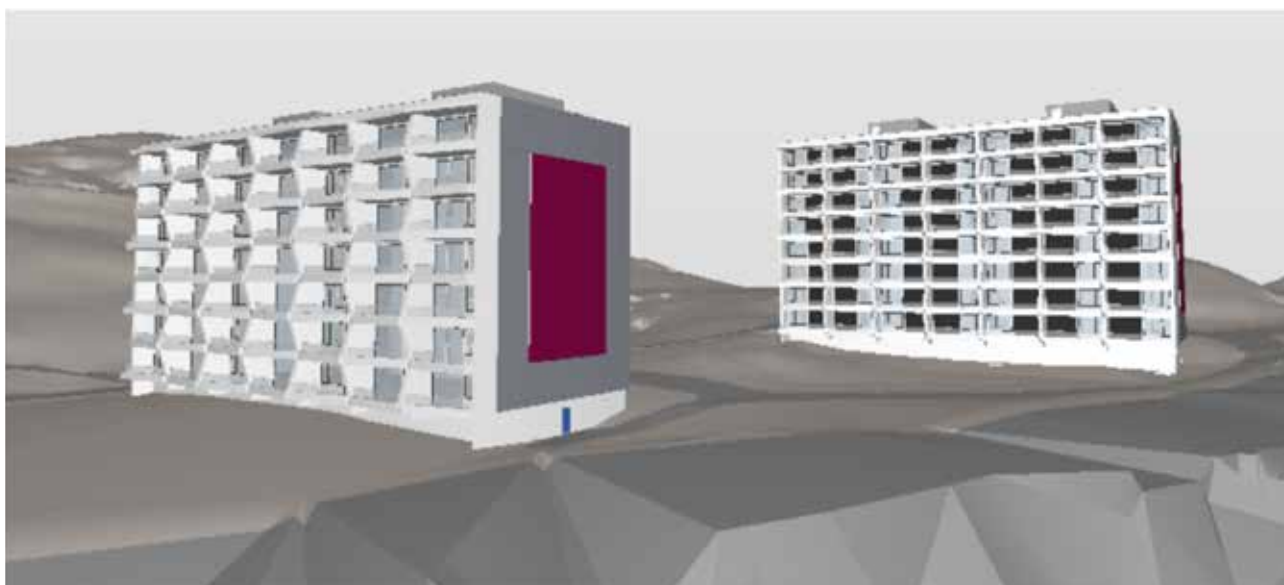
Det er i perioden fra desember 2018 og frem til september 2019 gjennomført anbudskonkurranse for samtlige fire entrepriser. Entreprise 3 og 4, respektive heis og renovasjonsløsning, er som tidligere omtalt kontrahert og igangsatt. For øvrige tiltak som innbefatter sanitær, ventilasjon, fasade og balkonger, er endelig avtaler ikke inngått.

Den totale summen av samtlige entreprisetilbud ved anbudsåpningen oversteg den økonomiske rammen som ble vedtatt av ekstraordinær generalforsamling i juni 2018. Som et resultat av overskredet kostnadsramme, er det innledet en prosess hvor byggherres prosjektadministrasjon og innstilte entreprenører, skal avklare om det er mulig å finne bygningstekniske løsninger som kan redusere prosjektets totale kostnad.

Til tross for en god samhandlingsprosess med innstilte entreprenører for entrepriser 1 og 2, er det styrets og prosjektadministrasjonens oppfatning, at prosjektet ikke kan gjennomføres i samsvar med vedtatt kostnadsramme.

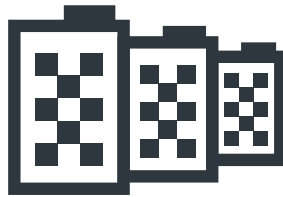
Styret vil i løpet av kort tid innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å be beboere ta stilling til utvidet kostnadsramme. I innkallingen vil det legges ved en oversikt for både prosjektkostnader, og månedlige kostnader.

For ytterligere informasjon ønskes samtlige beboere velkommen til informasjonssamling på kvelden onsdag 11. desember 2019.



*Prosjektadministrasjon/styret*  
06.12.2019





# Ulsmåg Borettslag