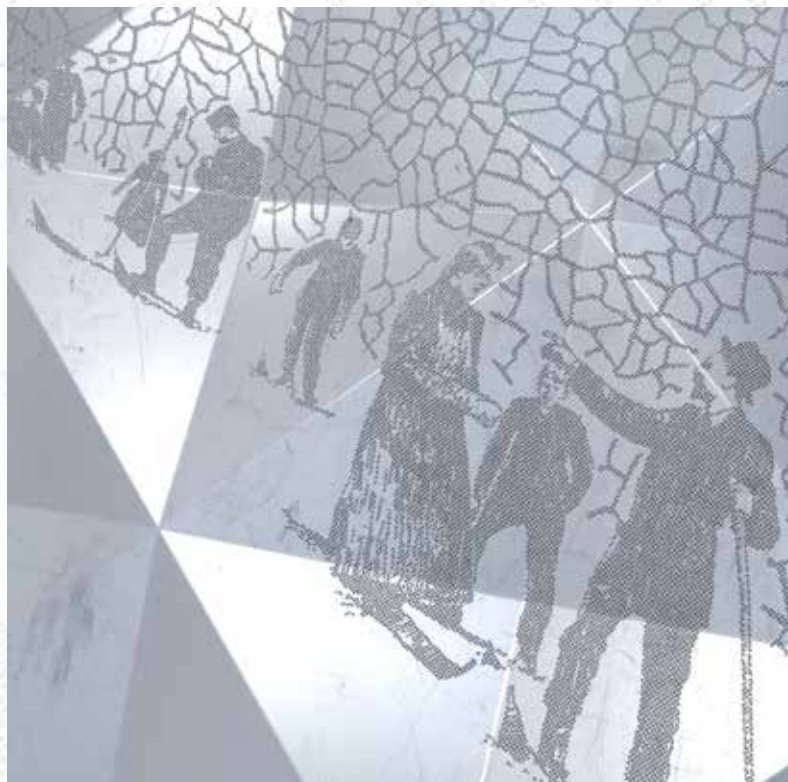


Informasjonsskriv 3/REHAB

Rehabilitering Ulsmåg borettslag



Ulsmåg Borettslag

Innledning

Ved ekstraordinær generalforsamling 04.03.2020, oppnådde ikke styrets forslag om å utvide rehabiliteringsprosjektets kostnadsramme 2/3 flertall. Det er i tiden etter avstemningen gjennomført omfattende avklaring- og forhandlingsrunder med innstilt entreprenør, for å tilpasse prosjektets innhold til de økonomiske rammebetingelser som ble vedtatt ved ekstraordinær generalforsamling 20.03.2018.

Det er nå inngått avtale med Berland Bygg AS om å gjennomføre rehabilitering av fasader og leveranse av nye balkonger. I tillegg skal entreprenøren utføre brannsikringstiltak i fellesområder, legge nytt takbelegg og skifte vinduer. En mer detaljert beskrivelse av disse arbeidene er medtatt i dette informasjonsskrivet under avsnittet «kontraktens innhold».



Fremdrift

Arbeid med fasade og balkonger vil utføres i samsvar med fremdriftsplan.

Denne planen gir følgende gjennomføringstidspunkt for respektive adresser:

- Elvenesvegen 62-64 Juni 2020 og frem til og med mars 2021
- Elvenesvegen 58-60 August 2020 og frem til og med mai 2021
- Elvenesvegen 50-54 Januar 2021 og frem til og med oktober 2021
- Elvenesvegen 42-46 April 2021 og frem til og med januar 2022
- Elvenesvegen 36-40 August 2021 og frem til og med mai 2022

Kontraktens innhold

Taktekking av 5 blokker

- Det skal legges nytt takbelegg på alle blokker, for å sørge for at både nåværende og fremtidige lekkasjer unngås.
- Samtlige heishus påføres nytt takbelegg og ny fasadeoverflate som hindrer lekkasje.

Branntekniske tilpasninger

- Brannvarslingsanlegg blir montert i blokkens fellesareal, hvor sentral er knyttet opp mot vekttertjeneste
- Opprinnelige trådglassvinduer og branndører mellom trapperom og mellomgang i samtlige etasjer blir byttet ut mot nye.
- Etablering av nytt ventilasjonsanlegg som holder trappegang og heishus fri for røyk ved branntilløp.
- Ved de to øverste blokkene mot rundkjøringen (blokk D og E), blir det etablert nytt inngangsparti som øker rømningssikkerheten. A – B og C forblir som de er, ettersom rømningssproblematikken ikke er de samme.

Vinduer

- Samtlige soveromsvinduer ved inngangsfasadene blir skiftet. De nye vinduene isolerer bedre mot kulde og får en utvendig vedlikeholdsfri aluminiumsoverflate.

Etterisolering og fasadesystem

- Overflatene på blokkene etterisoleres og påføres et nytt overflatemateriale. Ny overflate vil bestå av aldringsbestandig og lettholdte aluminiumsplater i tre ulike farger (hvitt, karbon og svart). Det nye fargeuttrykket til borettslaget er vist på illustrasjonene i denne informasjonsbrosjyren

Ventilasjonsanlegg

- Eksisterende ventilasjonsvifter på tak blir erstattet av nye avtrekksvifter som regulerer utskiftning av luft etter behov.
- Rengjøring av eksisterende ventilasjonskanaler.



Balkonger

- Samtlige balkongelementer blir fjernet, og erstattet av nye utvidede elementer. De eksisterende balkongskillevegger og rømningsveier skal beholdes og forsterkes, slik at økt belastning ved balkongutvidelse ivaretas. I tillegg skal betongskilleveggene isoleres og bekles med en ny overflate som passer til den nye balkongformen.
- Samtlige balkongdører blir byttet og erstattet med en dør med lav terskel som gir god tilgjengelighet. Balkongdøren blir levert med et større glassfelt som gir mer lysinnslipp i leilighetene.
- Som vist på illustrasjon, vil rekkverk bestå av en betongkant og glass. Nytt rekkverk vil gi godt lysinnslipp samtidig som sikkerheten blir ivaretatt. Toppgulvet på balkongene utføres med solide terrassebord i furu.

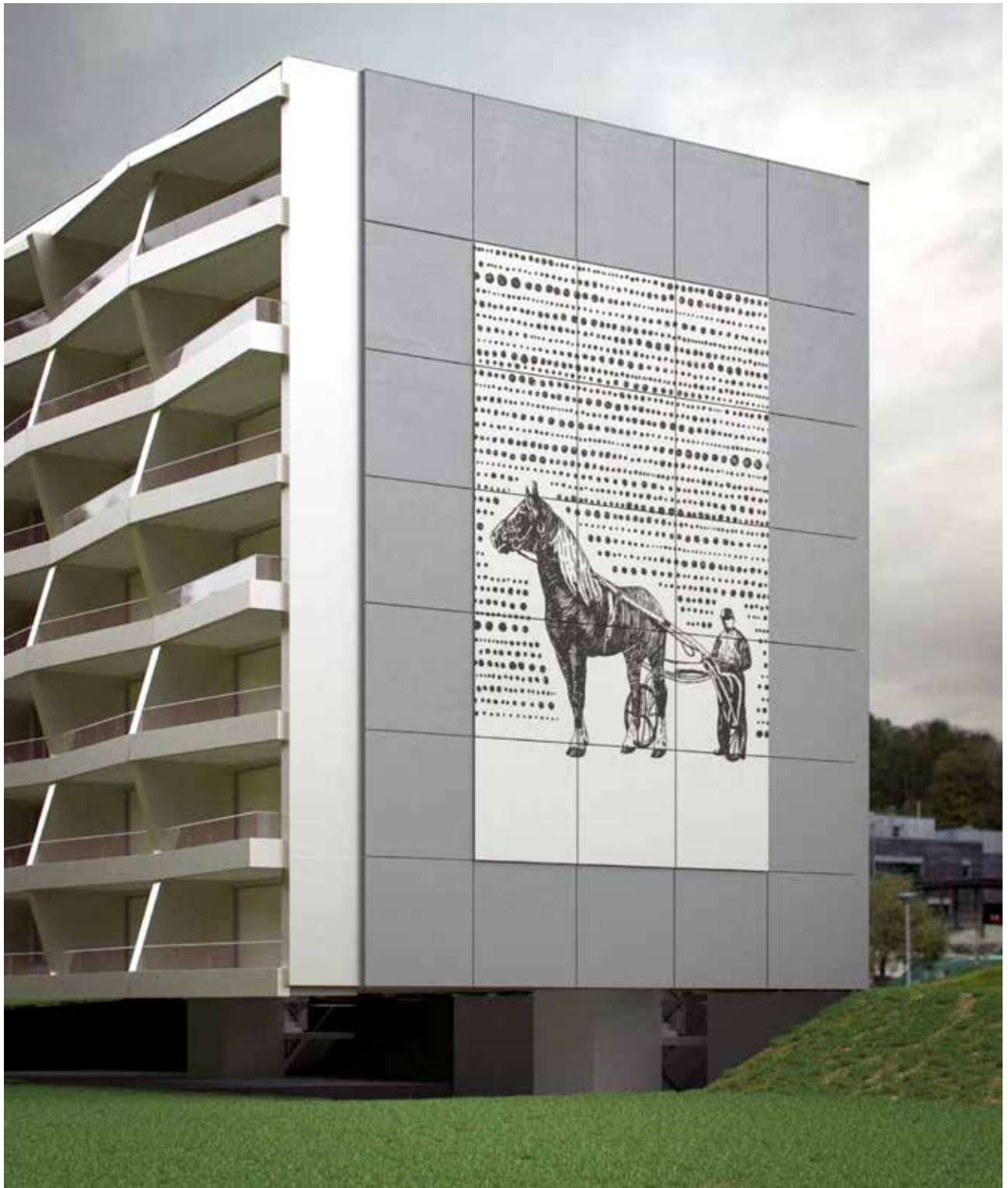


Sanitær/vann og avløp er ikke med i denne kontrakten

Som et ledd i å redusere kostnader ved rehabiliteringsprosjektet, har styret besluttet å gjennomføre en rørfornyng av eksisterende avløpsrør fremfor utskiftning. Videre frafaller vi tanken om vegghengte toaletter, utskifting av varmtvannsbereder og opplegg til «rør-rør»

Dette innebærer langt mindre omfattende inngrep i hver leilighet, samtidig som kostnadsreduksjonene er betydelig.

Rørfornyng av eksisterende avløpsrør vil bli gjennomført ved en egen kontrakt. Det forutsettes at denne kontrakten blir ferdigforhandlet i løpet av sommeren 2020. Informasjon om disse arbeidene vil distribueres til alle beboere i god tid før oppstart.



Alle bilder er illustrasjoner. Farger og detaljer vil avvike noe

Prosjektadministrasjon/styret
10.06.2020