

Rundskriv vedrørende betongrehabilitering 9.10.2014

På vegne av styret i Gjønnesskogen boligsameie vil jeg beklage at det har gått tid siden forrige gang informasjon rundt byggeprosessen ble delt med alle i sameiet. Vi er nå godt i gang med rehabiliteringen og entreprenøren har fått en god forståelse av arbeidets omfang etter en noe forsiktig start. I dette skrevet finnes informasjon om byggeprosessen slik den foreligger for styret i dag.

Generell informasjon

1. Dersom dere har spørsmål eller ønsker å avklare saker vedrørende byggeprosessen, ta kontakt med oss i styret. Fra styret blir byggeprosessen fulgt tettest opp av styreleder Per-Kristian Olsen
2. Arbeidene utføres av NOR entreprenør og kontrolleres jevnlig av ProBygg, representanter fra styret deltar i hyppige byggemøter med alle parter tilstede
3. Noen av aktivitetene er væravhengige, vi kan derfor oppleve at det er perioder med mindre aktivitet enn ellers
4. Som hovedregel vil NOR entreprenør jobbe hos oss hverdager fra 0730 til 1700

Fremdrift

1. Blokkene rehabiliteres i følgende rekkefølge: Blokk 3, blokk 2, blokk 1, blokk 4 (tverrblokken)
2. Arbeidene skal i hovedsak fullføres på en blokk før det igangsettes på neste blokk, hele blokken vil være under arbeid på en gang
3. Rehabiliteringen har tre hovedfaser
 - a. Betongrehabilitering;
I denne fasen vil entreprenøren lete etter skader inne i betongen og utbedre disse individuelt. Dette innebærer å borre inn til rusten armering og kan oppleves som noe bråkete mens boringen pågår fordi betong bærer lyd godt
 - b. Utbedring av konstruksjon;
Bygging av fall, retting av renner og pussing av betongen samt utbedring av gjennomgang for takrenner
 - c. Siste puss;
Her vil entreprenøren legge det siste dekket på betongen og gjøre verandaen helt klar til bruk
4. Entreprenøren vil gjøre ferdig store deler av arbeidet nå i høst, for så å returnere til våren for å legge det siste dekket på gulvene. Dette for å unngå kvalitetsproblemer som kan komme av fukt og temperatur i høst
5. Vi vil kunne ta i bruk verandaene i vinter, etter at NOR entreprenør er ferdige med høstens flatebehandling. Informasjon om når dette inntreffer vil gis til hver enkelt oppgang separat
6. Blå plast på vinduene er for beskyttelse av vinduene. Det blå belegget vil dekke vinduene inntil NOR entreprenør mener det er forsvarlig å ta det ned. Det blå belegget vil ikke være på vinduene gjennom vinteren
7. Markiser vil monteres i høst, så snart betongflatene i taket er ferdig behandlet

Finansiering

1. Styret vedtok i forrige styremøte å akseptere et tilbud på rammelån opp til 6 millioner norske kroner til en flytende rente på 4,4 %

Gulvbelegg

1. Styret har innhentet de nødvendige juridiske betenkninger og har kommet frem til følgende vedrørende gulvbelegg (gulvbelegg er fliser, treplating, komposittmateriale, maling etc)
 - a. Styret har anledning til å kreve gulvbelegg fjernet der hvor det fattes mistanke om fuktskader eller andre skader i betongen under belegget. Vedtaket er fattet etter konsultasjon med advokat Per Flod med referanse til dom
 - b. Treplating, kompositter og tilsvarende gulvbelegg må fjernes for å kunne evaluere betongens tilstand
 - c. Tegn til skade i betongen evalueres etter følgende tre kriterier
 - i. Ingen synlig fukt i taket under verandaen med gulvbelegget
 - ii. Ingen bom i gulvet (hul lyd ved banking på betongen/flisene)
 - iii. Verandaens fall skal være minst 1:100, dvs fall på 1 cm per 100 cm lengde
 - d. Dersom alle tre kriteriene over er oppfylt, vil styret etter anbefaling fra NOR entreprenør la eier velge å kreve at gulvbelegget blir liggende på den aktuelle verandaen
 - i. Hvis eier ikke ønsker å fjerne gulvbelegget, vil NOR entreprenør ikke rette eventuelle feil i nedløpsrennen i forkant av verandaen. NOR entreprenør vil heller ikke utbedre problematikken rundt frostsprengning ved nedløpsrørene
 - e. Styret påtar seg ikke et erstatningsansvar dersom fliser må fjernes fra verandaer. Dette fordi sameiet er ansvarlig for vedlikehold av betongkonstruksjonen i verandaer og hver enkelt sameier har ansvar for å drive forsvarlig indre vedlikehold på sin veranda
2. Styret, i samarbeid med NOR entreprenør, evaluerer valg av dekke på verandaer etter rehabiliteringen er fullført. Valg av dekke som legges av NOR entreprenør påvirker sameiernes mulighet til selv å velge gulvbelegg innenfor garantibestemmelsene til entreprenøren. Utfyllende informasjon om dette vil distribueres ved en senere anledning, når et vedtak foreligger. Styrets uttalte mål er å finne frem til et dekke som er mest mulig forenlig med at hver enkelt sameier selv skal kunne bestemme hvilket gulvbelegg den enkelte veranda skal ha

Treverk

1. Treverk på fasadene mellom verandaene vil byttes skjønnsmessig av NOR entreprenørs egen snekker
2. Treverk på verandarekkverk vil evalueres av NOR entreprenørs snekker og kun det som anses som sikkerhetskritisk vil byttes i første omgang. Grunnen til dette er at styret ønsker å tilby neste ordinære generalforsamling muligheten til å stemme over hvorvidt et prosjekt for å bytte ut dagens verandarekkverk med rekkverk i vedlikeholdsfritt materiale skal igangsettes, eller om en vedlikeholdsplan for å ivareta treverket på en bedre måte skal utarbeides. Mer informasjon om denne prosessen vil bli delt på et senere tidspunkt
3. Byttet treverk vil grunnes i høst og males til våren

Markiser

1. Markiser vil monteres av NOR entreprenør så snart betongflaten er ferdig behandlet
2. Hver sameier vil motta et tilbud på bytte av duk på markiser i postkassen
3. Dette tilbudet er valgfritt, den enkelte er selv ansvarlig for å kontakte tilbyder og inngå en avtale dersom bytte av duk er ønskelig
4. Eventuelt bytte av duk på markiser er ikke styrets eller NOR entreprenørs ansvar

Vennlig hilsen styret i Gjønnesskogen boligsameie
v/Ellen Lycke