

Rehabilitering av Lindern kvartal III

Beboermøte
22.10.19
18:30



Agenda

- Innledning – bakgrunn og prosess frem til i dag – styreleder Wiggo Wollbraaten
- Presentasjon av OBOS Prosjekt AS v/Terje Gundersen og Front entreprenør AS v/Nils Berg og Tore Møll
- Praktisk gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet – fremdrift, kvaliteter og konsekvenser for beboere m.m. ved OBOS Prosjekt AS og Front entreprenør AS
- Spørsmål



OBOS Prosjekt AS

Den foretrukne totalleverandør av prosjektadministrasjon

OBOS Prosjekt AS:

- Heleid datterselskap av OBOS
- P.t. er 100 ingeniører og sivil-ingeniører ansatt i selskapet
Hovedkontor i Ulvenveien 82E, Oslo
Regionkontor – Vestfold (Tønsberg)
Regionkontor – Rogaland (Stavanger)
Regionkontor – Innlandet (Hamar)
Regionkontor – Østfold (Fredrikstad)
Regionkontor – Midt Norge (Trondheim)
Regionkontor – Vest (Bergen)
Regionkontor – Nordvest (Aalesund)
- Omsetningen er ca 350 mill pr. år
- Sentral godkjenning i klasse 3 for :
 - Ansvarlig søker
 - Ansvarlig prosjekterende
 - Ansvarlig utførende
 - Ansvarlig kontrollerende
- Godkjent ENØK – konsulent i Oslo



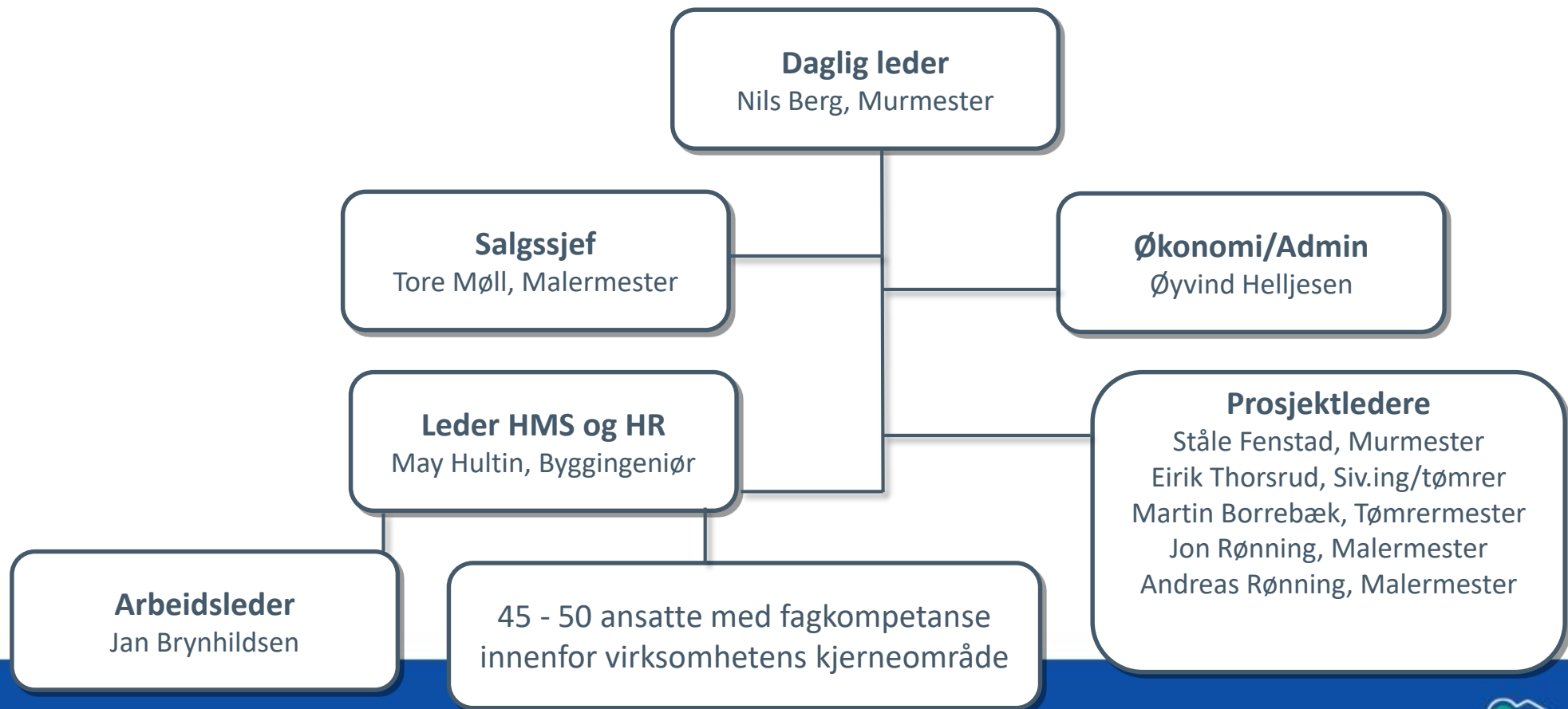
Tjenestespekter

- Prosjekt- og byggeledelse
- Tilstandsrapporter
- Vedlikeholdsplaner for bygninger
- Forprosjekter
- Detaljprosjekter
- Utemiljø
- Betonganalyser
- Heis
- Innemiljø – inneklima
- Internkontroll
- Brannsikkerhet
- Miljøsaneringsanalyse
- Kunde- leietakerkontakt
- Våtrom
- Tak
- Fasader
- Vinduer
- Balkonger
- Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på byggeplassen
- Energiregnskap, ENØK – analyser, energirådgivning
- Utemiljø og grøntanlegg
- Fuktsikring og drenering
- Lekeplasskontroll

Front Entreprenør AS

- Totalentreprenør
- Over 30 års erfaring
- Godkjent for ansvarsrett
- Bruker egne ansatte
- Tjenester innen alle fagområder i forbindelse med rehabilitering av fasader, tak og vinduer
- Egen maleravdeling
- Egen hjemmeside for prosjektet

ORGANISASJONSPLAN



Prosjektet - vedtatte tiltak

FASADER

- Nedhugging av eksisterende puss
- Utbedre skadde teglstein og mørtelfuger
- Påføre ny puss

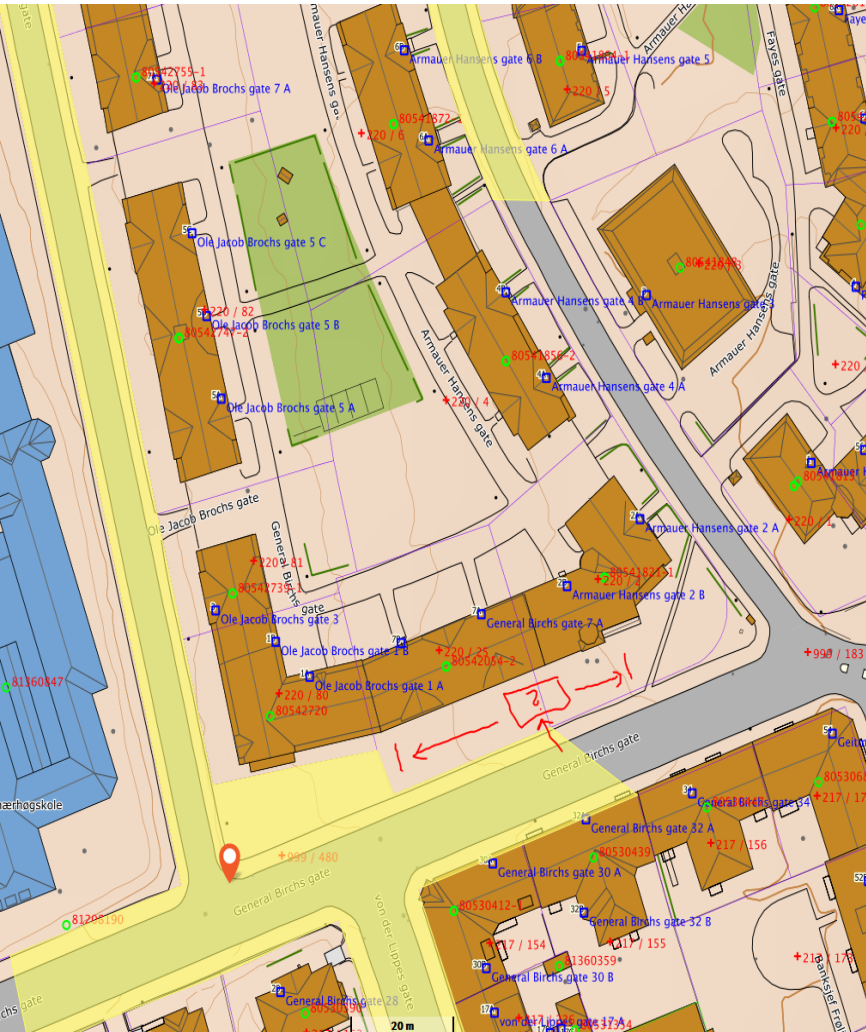
TAK

- Riving av eksisterende tak
- Nytt tak med ny takpapp, lekter, sløyfer, takstein, blikkbeslag, takrenner og nedløp, snøfangere

PIPER

- Rive skorsteiner over tak
- Mure om piper over tak

Riggområde



- Riggområde for lagring av materiell, brakker og containere søkes plassert på grøntområde mellom General Birchs gate 7 og General Birchs gate.
- Noen lokale riggområder vil måtte kunne påregnes.
- Parkering vil i all hovedsak foregå på gatene i området
- Interne veier skal alltid være åpne for utrykningskjøretøyer

Stillas og sikring



- Det monteres hakistillas rundt hele bygget
- Det vil bli en presenning rundt stillas for å beskytte fasade mot klimatiske forhold
- Det vil bli montert byggegjerder rundt stillas for å hindre adkomst for uvedkommende
- Alle vinduer og verandadører vil bli tildekket med plast

Fasader, tak og piper

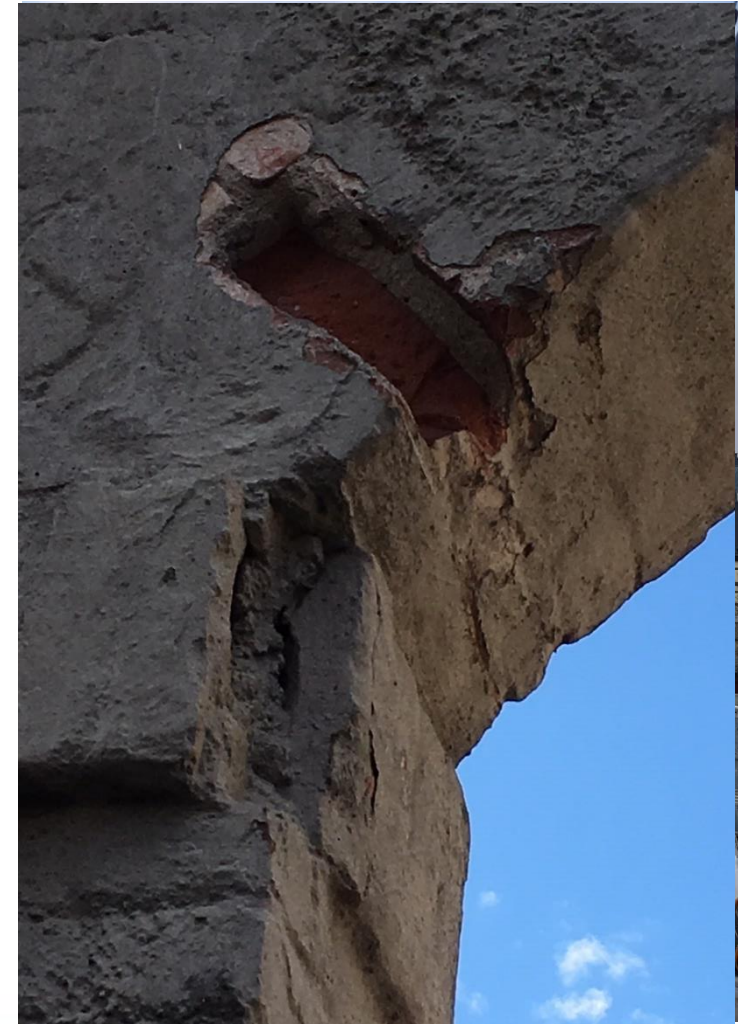
- Byantikvaren har lagt føringer for tiltaket
- Kvaliteter, farger og struktur er under vurdering.
- Satt opp prøver av puss ved inngangspartiet Armauer Hansens gate 2-4
- Skal settes tilbake til tilnærmet opprinnelig farge eller til dagens farge.
- Prøver på takstein og blikk er levert byggherre



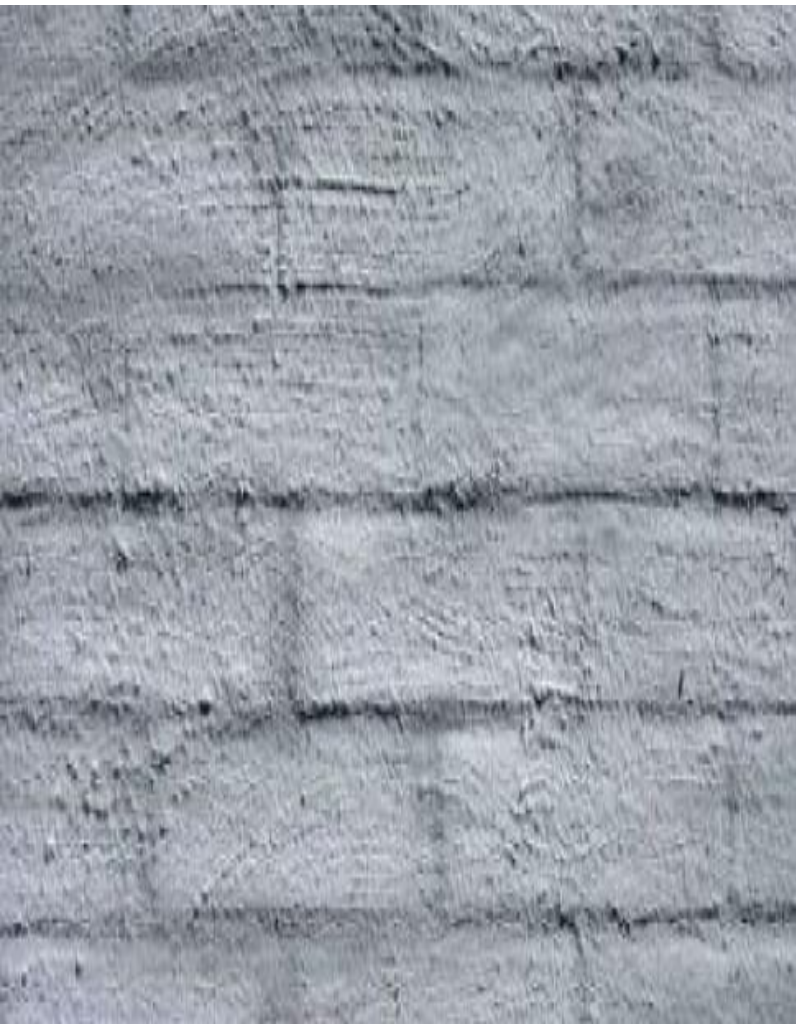
Fasade – dagens situasjon



- Feil materialbruk
- Nedfall av teglstein
- Nedfall av mørtel
- Maling flasser av
- Stedvise feilaktige utbedringer
- Mangelfulle fuger
- Frostsprengning
- Fare for person og objekt ved fortsatt nedfall



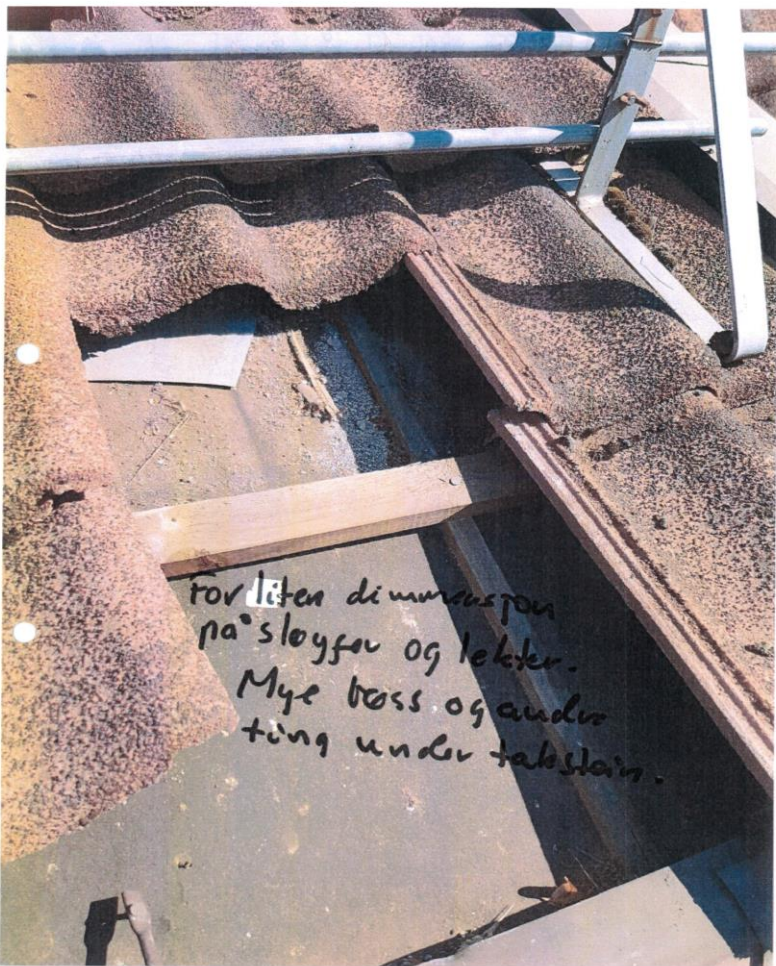
Fasade-ny situasjon



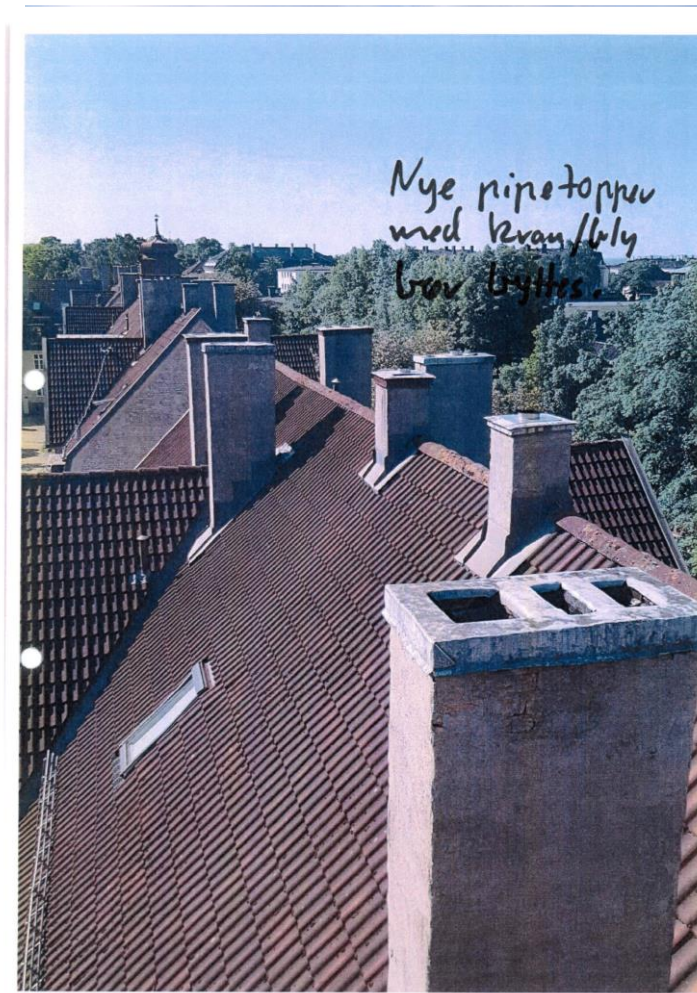
- Skifte frostsprengt og skadd tegslstein
- Utkraving og refuging av forvitrede mørtelfuger
- Ny gjennomfarget puss
- Alternativt malt puss
- Nye nedløp og takrenner
- Alternativt utbedring av inngangspartier og inngangstrapper



Tak – dagens situasjon



- Det er utarbeidet en takrapport som ligger til grunn for tiltaket.
- Skader og begroing på takstein
- For liten dimensjon på sløyfer og lekter
- Flere dårlige gjennomføringer i takvinduer
- Dårlige og mangelfulle blikkløsninger
- Flere utette overganger.
- Avflassing på blikkbeslag
- Skader og gjengroing i takrenner



Tak-ny situasjon



- Ny underlagspapp
- Nye korrekt dimensjonerte sløyfer og lekter.
- Nye takvinduer
- Nye beslag og ny båndteking på alle flater med unntak av kupler.
- Ny takstein av tegl
- Nye nedløp og takrenner



Piper over tak



- Kan se bra ut utvendig
- Store slitasjer grunnet klimapåkjenninger
- Forvitring av tegl og fuger
- Alle piper rives og mures om over tak
- Nye fotbeslag
- Nye pipehatter



Grøntarealer



- Dialog med hagegruppa
- Hekker, trær og planter langs fasade må skjæres ned, flyttes eller ivaretas på annen måte.
- Planter byggherre ønsker å ta spesielt vare på må flyttes
- Det er utfordringer, men det blir bra igjen.



Fremdrift-Det presiseres at dette er et utkast og endringer vil forekomme

- Armauer Hansens gate 4 A og B og 6 A og B 01 november 19 - 01 juli 20
- Armauer Hansens gate 2 A og B 01 februar 20 – 01 august 20
- General Birchs gate 7 A og B 01 mai 20 – 01 november 20
- Ole Jacob Brochs gate 1 A og B 01 juni 20 – 01 desember 20
- Ole Jacob Brochs gate 3 01 juli 20 – 01 januar 21
- Ole Jacob Brochs gate 5 A, B og C 01 oktober 20 – 01 juni 21
- Ole Jacob Brochs gate 7 A og B 01 november 20 – 01 juli 21
- Ole Jacob Brochs gate 9 01 januar 21 – 01 juli 21
- Eugenie Hansens gate 2 A og B 01 mai 21 – 31 september 21
- Armauer Hansens gate 8 01 juni 21 – 31 september 21

Typisk utsnitt fra fremdriftsplanen. Fremdriftsplan legges på Lindern3.no. Dette er et levende dokument og vil endres underveis

År	2019		2020						
Måned	November	Desember	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli
Armaur Hansens gate 6									
Rigg og stillasemontering	■								
Pipemuring	■	■							
Tak og blikkenslagerarbeider		■	■	■					
Fasadearbeider					■	■	■		
Nedrigging og opprydding							■		
Armaur Hansens gate 4									
Rigg og stillasemontering	■	■							
Pipemuring	■	■							
Tak og blikkenslagerarbeider			■	■	■				
Fasadearbeider					■	■	■	■	
Nedrigging og opprydding								■	



Praktisk gjennomføring av mulige prosjekter

Hvordan berører dette dere beboere ved gjennomføring?

Å bo på byggeplassen

- Infomøte med entreprenør
- Varslingsrutiner fra entreprenør
- Støyende arbeider
- Inndekking med stillas og fasadeduk
- Tildekking av vinduer og verandadører
- Egne traséer for anleggstrafikk
- Kontraktsfestet krav til sikkerhet/HMS
- Fyringsforbud i korte perioder ved om muring av piper
- Entreprenørens ferdigstillelse



SPØRSMÅL ?

