

Informasjon til beboere



Fasadeprosjekt

Søndre Veitvet Borettslag

SELVAAG
PROSJEKT

10.09.2025

INNHALDSFORTEGNELSE

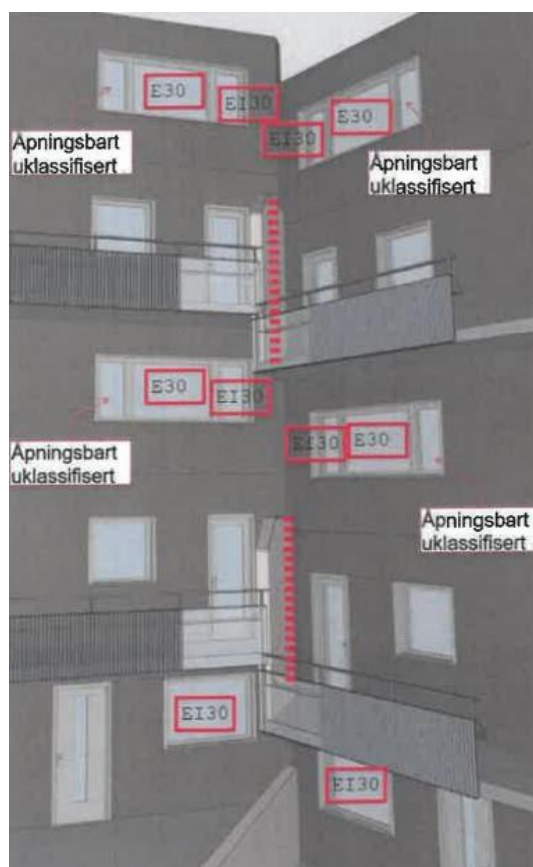
INNHALDSFORTEGNELSE	1
STATUS PÅ FREMDRIFT/VINDUSUTSKIFTING	2
TILBAKESTILLING AV BRYTERE, STIKKONTAKTER & LEDNINGER ETTER VINDUSUTSKIFTING	3
BEBOERS ANSVAR	3
FORKLARING PÅ SEN OPPSTART I PROSJEKTET	4
RØMNINGSVEIER & HMS	5

Status på fremdrift/vindusutskifting

Det har oppstått forsinkelser i fremdrift vedrørende vindusutskifting for blokk 2 (VV 28) og 3 (VV 26), da det har vært produksjonsstopp hos fabrikken grunnet to maskiner som har gått i stykker. Levering av disse vinduene og balkongdørene er ventet 15.09, og montering vil starte umiddelbart etter levering, med ekstra bemanning for å innhente tapt tid. Frem til da vil montørene fortsette å montere vinduer og ytterdører i blokk 7 (BV 27), slik at resten av prosjektet følger fremdriftsplanen.

Vindu Entreprenøren hatt i tillegg hatt utfordringer med prosjektering av lyd- og brannvinduer. Lydvinduer, som skal monteres i sokkelleiligheter på blokk 1 (VV 30), 2 (VV 28) og 3 (VV 26), er for tunge til å monteres som ett stort vindu. Lydvinduene må derfor deles i to, noe som skaper en liten fasadeforandring. Vi beklager at vinduene ikke kan bli helt like som de eksisterende, men kravene til lydglass gjør det nødvendig. Arkitekten har bekreftet at denne endringen ikke vil påvirke kommunens krav.

Brannvinduene, som skal plasseres i hjørnet mellom blokk 2 og 3, må deles i tre for å kunne være åpningsbare. Vindu Entreprenøren har hatt en omfattende dialog med produsenten for å finne en løsning hvor det er mulig å åpne vinduene, og dette har vært svært tidkrevende. Alle vinduer som er merket E30 og EI30 klassifiseres som brannvinduer, og det stilles derfor lovpålagte krav til vinduenes egenskaper. Disse vinduene skal i utgangspunktet ikke brukes til lufting, men vi har nå kommet fram til en løsning hvor disse vinduene kan leveres med vaktmester vrider, slik at de kan åpnes for vasking. For vinduer i 1. og 3. etasje vil de ytterste vinduene leveres som vanlig åpningsbare (merket «åpningsbart uklassifisert» på figuren under.



Figur 1 viser brannvinduer i blokk 2 og 3.

Tilbakestilling av brytere, stikkontakter & ledninger etter vindusutskifting

Vi registrerer alt elektroarbeid fortløpende når vinduer blir skiftet ut, men for at kostnadene ikke skal bli høyere enn nødvendig, så vil alt bli montert tilbake samtidig. Skulle elektriker kommet tilbake til hver leilighet enkeltvis, ville det blitt fryktelig dyrt. Brytere, stikkontakter og ledninger utgjør ingen fare slik de er nå, da det ikke går strøm i dem. Unntaket er om ledningene står åpne, da vil vi komme innom for å ordne en midlertidig løsning med en gang.

Vi vil varsle hver blokk for el-arbeid slik vi har gjort tidligere ved montering av brytere og hulltaking. Det er ikke avklart når dette vil bli gjennomført enda, men det vil høyst sannsynlig foregå samtidig som kopling av utebelysning.

I de tilfellene hvor det ikke er plass til brytere og stikkontakter pga. nye gerikter, vil elektrikerens flytte det slik at det ser estetisk fint ut. Vindusmontørene skal ikke skjære i geriktene med mindre det ikke er mulig med en annen løsning.

Beboers ansvar

Når pussarbeid starter, vil de nye vinduene og dørene bli dekket til med plast. Dette er for å beskytte glasset slik at det ikke blir skader. Det er **veldig viktig at vinduer og dører ikke åpnes** når de er tildekket med plast da pussarbeidet rundt smyg vil kunne bli ødelagt.

Vindu Entreprenøren vil varsle beboere to dager i forveien før vindusutskiftingen gjennomføres. Da må områdene rundt vinduene og balkongdørene være ryddet minst 1,5 meter foran arbeidssted og gardinfester o.l. må demonteres. Det vil bli levert ut plastrull som skal benyttes til beskyttelse av møbler og annet inventar. Tildekning må festes godt da det kan oppstå trekk når vindu/dører byttes. Plasten skal ikke legges på gulv da det medfører sklifare. Entreprenøren vil ha med egne gummimatter for gulv. Dersom gips går inn i vinduskarm, er montøren nødt til å fjerne dette og vil medføre en del støv. Grovrydding og feiekost er en del av montasjen, men noe støv etter arbeidet bør forventes.

Antatt tidsbruk på vindusutskiftningen er en dag. På grunn av HMS er det ikke anledning til å oppholde seg i samme rom som arbeidet pågår. Arbeidstid er 07.00-17.00. Arbeid utover dette tidspunktet blir evt. avtalt med beboer.

OBS! Ekstrakostnad ville forekomme på beboers regning dersom Vindu Entreprenøren ikke får gjennomført arbeidet grunnet mangel på tilgang til leilighet på varslet tidspunkt eller at arbeidsområdet ikke er ryddet klart.

Balkonger må være ryddet uken før fasadearbeidet starter. Dersom det er lagt fliser eller annet gulvbelegg på balkongene, må disse fjernes før fasadearbeidet starter. Belegg/fliser som er liggende, vil medføre ekstra kostnader på beboers regning.

Forklaring på sen oppstart i prosjektet

Vi har full forståelse for at det har oppstått misnøye og frustrasjon rundt forsinkelser i prosjektet, og vi ønsker å gi en utdypende forklaring på årsaken. Det er to hovedårsaker til at prosjektet har blitt forsinket.

1. Tillatelse til å gjennomføre rehabiliteringen av kommunen
2. Arbeid ved høyspentkabel

Det er Oslo kommune Plan- og bygningsetaten (PBE) som har ansvar for plan- og byggesaksbehandling, og som gir tillatelse til å gjennomføre byggeprosjekter. Behandlingstiden hos PBE for å få igangsettelsestillatelse (IG) på et prosjekt er 3 uker. Før søknaden sendes inn, skal naboer varsles. Denne søknaden ble nabovarslet 14.02.25, noe som i utgangspunktet var i god tid med hensyn til planlagt oppstart på prosjektet. Oslo kommune er eier av tomtene som grenser til Veitvetveien 30 og Beverveien 27, og varselet ble dermed sendt til Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) som forvalter kommunens tomter. EBY var eneste nabo med merknader til søknaden, og krevde dermed at samtykke blir gitt av de før PBE kan gi IG. Merknaden gjaldt en endring i fasadelivet på 60 mm, som vel og merke er innenfor balkongene, og derfor ikke påvirker nabotomten.

Den 21.02.25 ba vi EBY om samtykke til å gjennomføre rehabilitering på disse adressene. Samtidig trakk vi de ut av søknaden til PBE, slik at vi kunne sende inn søknad på resterende blokker og være i rute til den planlagte oppstarten. Hensikten var å sende en separat søknad på disse to adressene når EBY hadde gitt samtykke, men EBY har ingen behandlingsfrist på søknader, så selv tre måneder etter at søknaden ble sendt var det fortsatt ikke gitt samtykke. Både ledelsen i Kile Stockholm Arkitekter og Selvaag Prosjekt forsøkte gjentatte ganger å kontakte ledelsen i EBY for å få samtykke. Den 12.05.25 fikk vi brev fra EBY om at de ikke kunne behandle søknaden før tidligst juni grunnet mangel på arbeidskapasitet. Dette leder oss til problem nr. 2.

Det stilles svært strenge krav til HMS ved arbeid i nærheten av høyspentlinje, da det kan medføre livsfare. Alt arbeid som skal foregå nærmere enn 30 meter ved høyspentkabel må vurderes av nettselskapet, som i dette tilfellet er Elvia. Både Veitvetveien 30 og Beverveien 27 er innenfor denne grensen, og under befaring med Elvia den 28.03.25 ble det vurdert til at arbeid kun kan gjennomføres ved avkopling av kabelen. Elvia presiserte at dette arbeidet kun kan gjennomføres i sommermånedene juni-august når behovet for strøm er minst, og over en tidsperiode på 2-3 uker sammenhengende.

Ettersom PBE ikke kan behandle søknaden før samtykke er gitt fra EBY, var alternativet å søke om dispensasjon. En slik søknad har behandlingstid på 12 uker, ville forsinke prosjektet ytterligere, og gjøre det umulig å fullføre prosjektet i år da vi ikke ville fått IG på disse adressene før i september (som ikke imøtekommer kravene til Elvia om stenging av strøm i sommermånedene).

Det er ønskelig fra både vår og byggherrens side å fullføre mesteparten av prosjektet innen utgangen av 2025. Vi har derfor vært nødt til å revidere fremdriftsplanen gjentatte ganger, og bytte på rekkefølge for gjennomføring av ulike arbeidene i hver blokk, noe som har ført til at stillas har stått lenger enn planlagt og arbeid i enkelte blokker har stått litt på vent. Dette er selvfølgelig veldig beklagelig, og er roten til mye forvirring rundt fremdrift. I tillegg kan det oppstå andre uforutsette forsinkelser som er utenfor vår kontroll – som produksjonsstopp og forsinkelse av produkter. Noe arbeid må likevel utsettes til neste år pga. kravene til Elvia.

Rømningsveier & HMS

Det er stor risiko knyttet til arbeid i høyden, og det stilles dermed strenge, lovpålagte krav til sikring av stillas for både arbeidere og personer som oppholder seg rundt stillasene. Fram til nå har alle balkongdører vært sperret av med en planke som er lett spikret fast i fasaden for å forhindre uforsvarlig ferdsel på stillasene. Nå når fasaden bygges opp igjen med plater og deretter puss, vil de fysiske sperrene erstattes med advarselskilt på dørene. Ved en eventuell evakueringssituasjon som brann, vil stillasene fungere som rømningsvei for beboere dersom annen rømningsvei er blokkert. Vi ønsker å presisere at stillaset kun skal benyttes ved en nødssituasjon, og at all ferdsel på stillas ellers er strengt forbudt.