

VIKTIG – LES DETTE!

OREBAKKEN BORETTSLAG – REHABILITERING AV P-HUS

Informasjon til beboere i Orebakken Borettslag 5.2.2014

1 Ansvarlige personer

Driftsansvarlig Nils-Jostein Helland (tlf 93484518) og styremedlem Anette Fjeld (tlf 98023311) er ansvarlig for rehabiliteringen av parkeringshuset på vegne av borettslaget. Det er fortrinnsvis de som skal kontaktes ved alle spørsmål om rehabiliteringen, alternativt kan dere ta kontakt med styreleder Jon Petter Heesch. Vi har opprettet en egen e-postkonto for henvendelser angående parkeringshuset, p-hus@orebakken.no.

2 Beskrivelse av arbeidet

Parkeringshuset i Orebakken Borettslag ble oppført i 1976 og består av 4 plan med bærekonstruksjoner av plasstøpte, slakkarmerte søyler, veggskiver og dekker. Det har vært gjennomført flere tilstandskontroller av parkeringshuset og tilstandskontrollene har avdekket at det er kraftig kloridindusert korrosjon i enkelte områder, hovedsakelig langs dekkforkanten på nordsiden i plan 2 og 3, mens det i store deler av p-huset for øvrig er mindre risiko for korrosjon. Plan 1 ligger direkte på grunn, og har derfor ikke behov for betongrehabilitering, men vil pusses opp på lik linje med de andre planene. For å utbedre tilstanden til bærekonstruksjonene er det planlagt to hovedtiltak:

1. Fjerning av asfalt for å frigjøre statisk kapasitet i dekkene, og erstatte dette med et polyuretanbelegg som hindrer videre tilføring av klorider. Dette vil foregå i perioden 24.februar til 17.mars 2014.
2. Mekanisk reparasjon av korrosjonsskadet armering. Når asfalten er fjernet skal det utføres systematiske målinger for å fastlegge områder for frimeisling av armering. Preventive tiltak som kloriduttrekk og katodisk beskyttelse vurderes i samråd med byggeteknisk konsulent.

Parkeringshuset for øvrig er nedslitt og det er på tide med oppussing av alle flater. Flere lysarmaturer er utbrent, og vi vil øke lysmengde generelt i forhold til dagens situasjon. Dette, i kombinasjon med et polyuretanbelegg på gulvet i en mellomgrå farge, fører til at parkeringshuset vil oppfattes mye lysere og triveligere enn i dag. Det er derfor planlagt følgende arbeid:

3. Utskifting av elektrisk anlegg og lysarmaturer.
4. Ødelagte stålplater skiftes og alle flater males

Annet arbeid som vil vurderes underveis:

5. Utskifting av taktekkning
6. Utskifting av taknedløp
7. Ombygging av tilfluktsrom

På generalforsamlingen i 2011 ble det vedtatt at betongvegg/murvegg på sør-, vest- og østfasaden på p-huset skal kles med tegl lik den teglforblendingen som blokkene våre har i dag. Dette er et søknadspliktig tiltak (fasadeendring), og vil derfor ikke igangsettes i første omgang. Saken vil tas opp igjen på kommende generalforsamling.

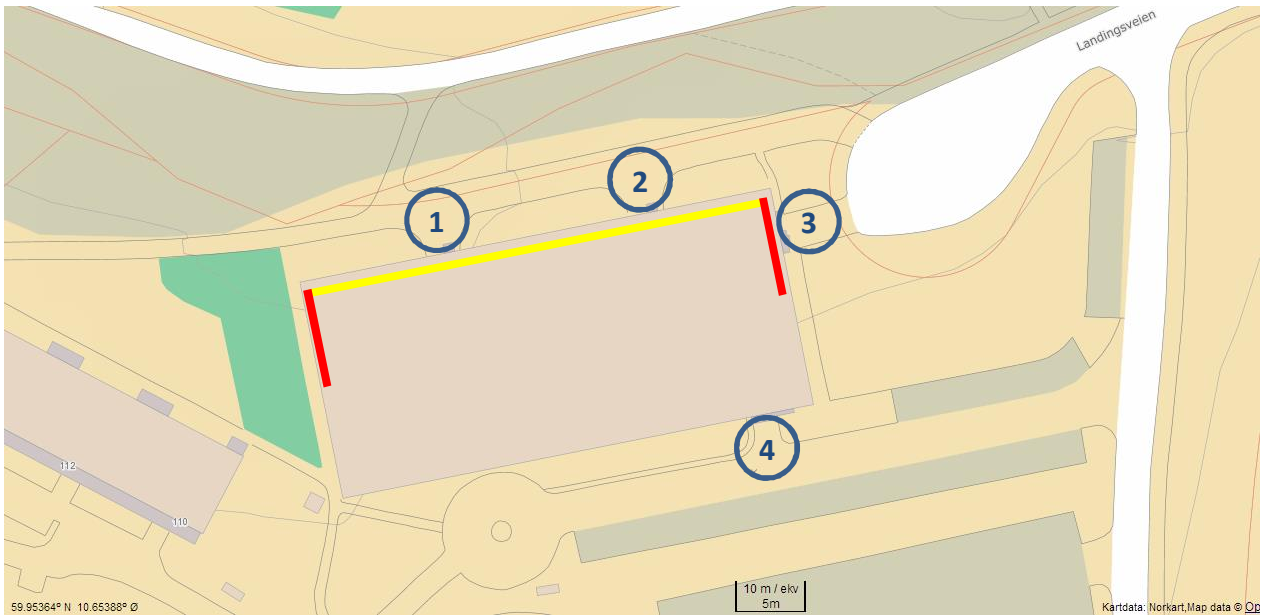
3 Fremdrift

3.1 Fase 1, fjerning av støpeasfalt og videre undersøkelser

For å få en fullstendig oversikt over rehabiliteringsomfanget vil vi starte opp med å fjerne asfalten og gjøre videre undersøkelser så fort som mulig. Det er beregnet en arbeidsuke per plan til dette arbeidet. Figuren under gir en oversikt over innkjøringen til de ulike planene og de som har parkeringsplasser inntil nordveggen (gul linje) og øst-/vestvegger med stålfasade (røde linjer).

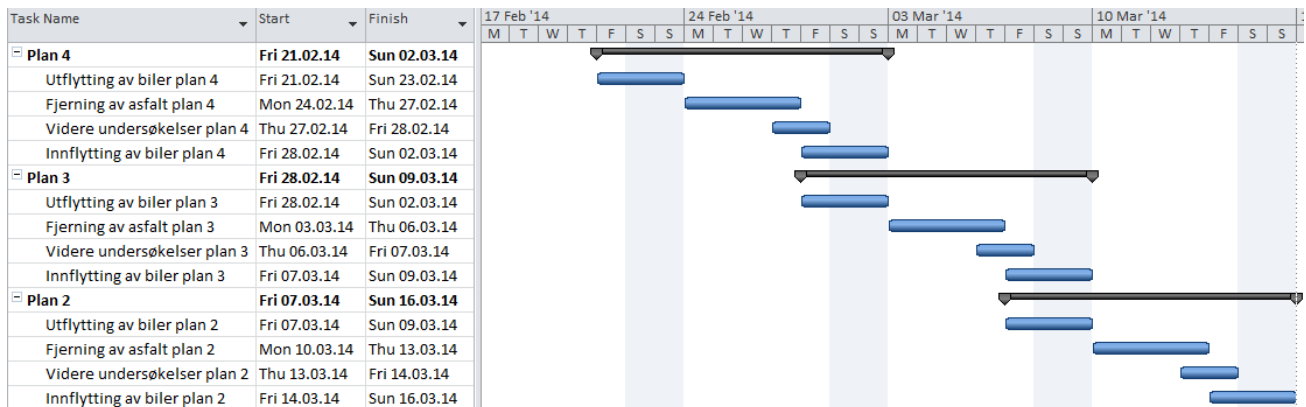
For å unngå steinsprutskader ber vi de som har plass inntil nordveggen parkere så langt ut fra veggen som mulig når de arbeider i planet over, og de som har plass langs øst-/vestvegger med stålfasade om å parkere ute når de arbeider i planet over.

OBS! Husk at ikke bare bilen, men at ALT som er lagret på din parkeringsplass må bort fra garasjen i den perioden det jobbes i din etasje i p-huset.



Plan for avstenging av hvert plan, og hvilke helger bilene må flyttes inn og ut hvis man skal benytte parkering på borettslagets område (som angitt under "midlertidig parkering") i arbeidsperioden:

Plan	Utflytting av biler	Asfaltfjerning og undersøk.	Innflytting av biler
4	fre. 21/2 – søn. 23/2	man. 24/2 – fre. 28/2	fre. 28/2 – søn. 2/3
3	fre. 28/2 – søn. 2/3	man. 3/3 – fre. 7/3	fre. 7/3 – søn. 9/3
2	fre. 7/3 – søn. 9/3	man. 10/3 – fre. 14/3	fre. 14/3 – søn. 16/3



I kortere perioder under arbeidet i plan 2 kan det bli vanskeligere tilkomst til plan 1. Vi ber alle så langt det er mulig ikke være til hinder for anleggstrafikken slik at vi kan bli ferdig i henhold til den oppsatte tidsplanen.

Etter at asfalten er fjernet og nødvendige undersøkelser er foretatt kan man benytte parkeringshuset som normalt frem til betongrehabiliteringen starter.

3.2 Fase 2, betongrehabilitering og oppussing

Etter at undersøkelser er foretatt og vi har en oversikt over nødvendig rehabilitering vil vi sette opp en plan for videre arbeid. Antatt oppstart er rundt påsketider og hvis det er mulig vil vi legge opp til å bli ferdig i løpet av sommeren.

4 Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø (SHA)

Det vil bli satt opp gjerder og midlertidige sperringer mens arbeidet pågår, og vi ber alle respektere disse og være oppmerksom på anleggstrafikk. Unngå å bruke gangveien ned foran østveggen som skolevei.

5 Midlertidig parkering

Det er svært viktig at alle beboerne følger nøye med på all informasjon som kommer i postkassen og som blir slått opp på forskjellige steder i borettslaget. Dersom vi skal klare å håndtere logistikken med alle biler som skal flyttes inn og ut av parkeringshuset er det av største viktighet at alle følger de instruksjoner som blir gitt.

Når det gjelder den midlertidige parkeringen så vil hver enkelt beboer få en midlertidig parkeringstillatelse i postkassen sin som viser hvor man skal parkere den tiden man må parkere utenfor parkeringshuset. Denne p-tillatelsen vil bli sendt ut ca. 1 uke før man skal ut av p-huset med bilen sin.

Dette kan medføre noen ulemper for beboerne, men vi ber om forståelse for at noen kanskje må gå litt lenger til og fra bilen enn man normalt vil gjøre. Respekter også det som står på parkeringstillatelsen og parker der du får beskjed om å parkere. Tillatelsen gjelder kun det området som står på parkeringskortet.

Under rehabiliteringen vil vi både ta i bruk gjesteparkeringen samt noen utvalgte områder på det indre området. Det kan også være at vi må benytte noen andre parkeringsmuligheter i nærområdet.

Biler som ikke er flyttet ut av parkeringshuset (se pkt. 3 om fremdrift) når man skal være ute av parkeringshuset, vil bli tauet bort.

For at vi skal få en ytterligere oversikt hvilke plasser som er i bruk/ikke i bruk ber vi om at alle vennligst fyller ut skjemaet på neste side slik at vi evt kan benytte plasser som ikke er i bruk under rehabiliteringsperioden.

5.1 Kartlegging av parkeringsbehov

For å få oversikt over behovet for parkeringsplasser ber vi alle krysse av og fylle ut følgende skjema og legge i postkassen utenfor styrerommet i Landingsveien 78 snarest.

Denne svarslippen kan også scannes og sendes på mail til p-hus@orebakken.no

Navn: _____

Telefon: _____

Landingsveien ____, leil.nr _____

Ja, jeg har parkeringsplass i plan ____, og bruker denne selv

Ja, jeg har parkeringsplass i plan ____, men leier den ut til
_____ (navn og telefon)

Ja, jeg har parkeringsplass i plan ____, men den er ikke i bruk

Ja, jeg har parkeringsplass i plan ____, men kan finne annen
parkeringsplass i den perioden jeg skal være ute av p-huset

Nei, jeg har ikke parkeringsplass i parkeringshuset

Jeg har el-bil og behov for tilgang til strøm

Ja, jeg har utendørs parkeringsplass nr. ____ og bruker denne selv

Ja, jeg har utendørs parkeringsplass nr. ____, men den er ikke i bruk