

Informasjon fra Styret



Hellerudgrenda 52,
0672 OSLO

<http://www.hellerudtoppen.no>

post@hellerudtoppen.no

25. april 2017.

Bytte av vinduer og balkongdører.

Styret har inngått avtale med Palmgren AS om bytte av vinduer og balkongdører.

Videre er OBOS Prosjekt AS engasjert for å lede arbeidene.

Arbeidene vil start medio august og være avsluttet i 2017.

Bytte vil starte på tun 1 og avsluttes på tun 8.

Kontrollmåling av hver enhet.

I begynnelsen av mai vil representanter fra Palmgren AS besøke hver leilighet for å avklare eksakte bytter for hver enhet.

Spesielle behov/ønsker for din enhet bør tas opp ved denne befaring slik at de kan avklares i god tid før oppstart.

Dette vil bli varslet skriftlig med en ukes varsel.

Forhåndsvarsel 1.

Skriftlig varsel to uker før oppstart. Se vedlagte skriv fra Palmgren AS.

Sett deg gått inn i punktene som fremkommer i vedlegget.

Forhåndsvarsel 2.

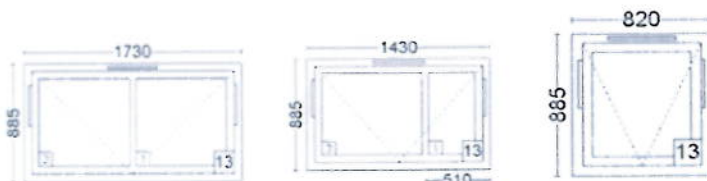
Skriftlig varsel to dager før oppstart. Se vedlegg.

Her vil det være oppgitt mobilnummer til håndverker for avklaring av spørsmål.

Bytte til større vindu.

Det blir gitt mulighet til å bytte ut noen av opprinnelige vinduer til større vinduer som har 4 felt. Dette gjelder bare vegger som fra før har vindu med fire felt.

Dette gjelder følgende vindustyper:



Kostnad ikke endelig avklart, men trolig + 20.000,- pr vindu.

Alle tilleggskostnader betales av andelseier.

Bestillingsskjema vil bli utsendt.

Informasjon fra Styret



Hellerudgrenda 52,
0672 OSLO

<http://www.hellerudtoppen.no>

post@hellerudtoppen.no

Finansiering.

Totalkostnad har blitt noe lavere enn antatt, ca 8,5 mill. kroner

På beboermøte som ble avholdt 3. april var det nesten 100% enighet om å beholde dagens leienivå ut 2019 og da være ferdig med hele prosjektet.

Eksakt lånebehov av klares senere og andel fellesgjeld blir satt med utgangspunkt i fordelingsnøkkel.

Beboere som har byttet vindu for egen regning vil få dette avregnet.

Avklarte spørsmål.

På beboermøte fremkom det noen spørsmål som nå er avklart.

Åpning av de to nedre feltene på vinduer med fire felt:

- **De to nedre feltene er det ikke lov å levere åpningsbare dersom høyden fra innvendig gulv til underkant vinduskarm er under 90cm.**

Luftemuligheter/låsestilling på balkongdør:

- **Trinnløs luftestilling leveres på alle de nye balkongdørene**

Sol- /varmedempende glass:

- **Styret har vedtatt å ikke tilby dette grunnet fargeforskjell på glassene.**
- **En blanding av varmedempende og vanlige glass vil gi fargeforskjell.**

Nye lister rundt vinduer og dører:

- **Leveres med standart 12x83mm i MDF. Andre løsninger avtales ved kontrollmåling.**

Ta gjerne kontakt med styret om du har ytterligere spørsmål eller om noe er uklart.

<< Viktig informasjon >>

Utskifting av vinduer og balkongdører i Hellerudtoppen borettslag

Tidsrom 21.08.2017- 15.12.2017

Palmgren AS er engasjert til utskifting av vinduer og balkongdører i Hellerudtoppen borettslag.

Ytterligere varsel med eksakt dag og ca. klokkeslett for hver enkelt leilighet blir lagt på dørmatta senest 2 netter i forkant. Varslet vil inneholde punkter for beboers oppgaver før- og i forbindelse med arbeidet. Punktene som blir repetert i «2-nettersvarselet» er følgende:

1. Beboer er ansvarlig for at håndverker får tilgang til leiligheten ved varslet tidspunkt. Nøkler kan leveres til Palmgren AS på forhånd ved å kontakte Prosjektleder Rune Gruer på e-post rg@palmgren.as. Ved levering av nøkler må nøklene merkes med navn som står på døren, adresse, etasje (Høyre eller venstre) og mobilnummer.
2. Utskifting av vindu/balkongdør skjer fra innsiden. Beboer er ansvarlig for å klargjøre gangbaner, og klargjøre gulvplass minst 1,5 meter innvendig ved arbeidsfelt foran vindu/balkongdør
3. Beboer er selv ansvarlig for tildekking av leiligheten. Møbler og annen innredning tildekkes med dekkeplast eller lignende. Palmgren AS ruller ut medbrakt gummimatte på gulvet foran vindu/balkongdør og i gangbaner.
4. Beboer er ansvarlig for eventuelt å frigjøre markisearmer og snorgjennomføringer fra vinduskarmer samt demontere markiser/persienner som er festet til vinduene.
5. Beboer er ansvarlig for demontering av gardiner, gardinoppheng etc.
6. Beboer er ansvarlig for å fjerne elektriske ledninger og installasjoner (stikkontakter, brytere etc.) som er montert på- eller inntil vinduer og balkongdører med tilhørende listverk. (Listverk blir skiftet ut med nytt listverk som er noe bredere enn det eksisterende) *OPPRYKNING*
7. Beboer er ansvarlig for å holde fritt strømuttak for bruk av håndverktøy. (Vanlige stikkontakter)
8. Beboer er ansvarlig for å besørge kommunikasjon med håndverkerne slik at leiligheten ikke på noe tidspunkt blir forlatt ulåst eller ikke blir bevoktet mens inngangsdøra er åpen.
9. Grov opprydding ned til kost og feiebrett/spade og rake er medtatt, men vask er ikke inkludert i Palmgrens kontrakt med borettslaget. Støv av vesentlig art vil forekomme. Tildekking skjer etter eget ansvar. (Se anbefalinger overfor)

Dersom ovennevnte forhold ikke er ivare tatt ved oppstartstidspunktet vil Palmgren AS forsøke å gjøre det som må til for at arbeidet kan gjennomføres innenfor det planlagte tidsrom. I slike tilfeller blir borettslaget belastet ekstra kostnader som videreføres til den som er ansvarlig.

I forkant- og i mens arbeidene foregår vil materialer bli lagret i trappeoppganger. Større materialgjenstander og avfallskonteinere blir lagret på utearealene. Palmgren AS kildesorterer alt avfall på byggeplassen. Avfallskonteinere er derfor beregnet dertil. Eventuelle gjenstander som blir plassert i avfallskonteinere av andre enn Palmgren AS sine ansatte, blir fjernet og plassert på bakken.

På «2-nettersvarselet» vil det være oppgitt mobiltelefonnummer til håndverker. Spørsmål vedrørende arbeidet som skal foregå i leilighetene bes rettet direkte til håndverker.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

Med vennlig hilsen
Palmgren AS
Rune Gruer
Prosjektleder

VARSEL OM UTSKIFTING AV VINDUER OG BALKONGDØRER

Vi kommer og utfører følgende arbeid:

Utskifting av vinduer og balkongdører

Tidspunkt for arbeid i Deres leilighet:

.....dag, den / – 2017, ca. klokken arbeidet tar inntil 2 dager.

Det er viktig med tilgang ved det angitte tidspunkt. For spørsmål ring følgende telefonnummer:

.....

Beboer er ansvarlig for følgende før våre arbeider:

- Besørge fri tilgang til balkong via trappeoppgang ved varslet tidspunkt.
- Demontering av gardiner, gardinbrett, gardinstenger, persiener, markiser, beslag og lignende.
- Demontering av elektriske ledninger, brytere og stikkontakter som er installert på- eller inntil eksisterende karmlister.
- Flytting av møbler, innredninger og lignende. Slik at vinduer kan løftes for hånd frem til arbeidsfeltene inn via trappeoppgangen. Videre kreves ca. 1,5 meter fri gulvplass i arbeidsfeltene. (avstand fra yttervegg og inn på gulv)
- Dekke til etter eget ønske. Mye støv og en del skitt vil forekomme. Tildekking av møbler, innredninger og andre gjenstander anbefales utført med tynn dekkeplast. Palmgren AS legger ut matte som forhindrer slitasje på gulv i arbeidsfeltene.
- Besørge tilgang til strøm via stikkontakter for bruk av håndverktøy.
- Besørge kommunikasjon med håndverkerne, slik at leiligheten ikke blir forlatt ulåst uten ettersyn.
- Rengjøring etter at arbeidet er ferdig. Palmgren AS rydder grovt opp med kost og feiebrett.

Dersom ovennevnte forhold ikke er besørget ved oppstartstidspunktet, vil Palmgren AS forsøke å gjøre det som må til for at arbeidet kan gjennomføres innenfor det planlagte tidsrom. I slike tilfeller blir påløpte tilleggskostnader belastet borettslaget. Normalt vil borettslaget videreføre tilleggskostnadene til den som er ansvarlig.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

Med vennlig hilsen

Palmgren AS



Vend