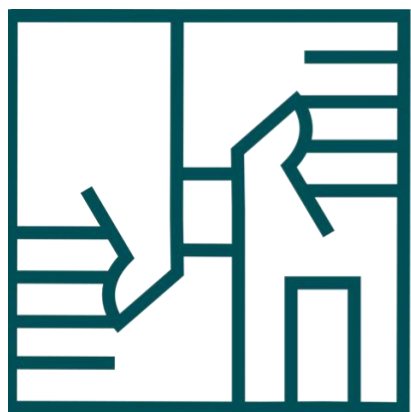




VARDEN
BORETTSLAG

2024

Informasjon fra byggeleder

Gudmund Olsen

Prosjekt - og byggeleder

Boligbyggelaget Nord

Bil: +47 952 50 012

go@bonord.no



INFORMASJONSSKRIV NR. 8 fra byggeleder. Rehabilitering av bygningsmassen i Varden borettslag.

Til alle andelseiere og beboere i Varden borettslag.

Tromsø 23.06.25

INFORMASJONSSKRIV:

Da står sommerferien 2025 for tur. Rehabiliteringen av borettslaget har nå pågått for fullt i snart 2 år. Tålmodigheten og samarbeidet som er med dere andelseier i forbindelse med rehabiliteringen er helt supert. I tillegg til at vi har god dialog, og at dere i det daglige er løsningsorienterte, er dere og flinke til å si ifra i forveien hvis dere skal være borte over lengre periode, eller har behov for noe ekstra tilpasninger for atkomst etc. Dette hjelper entreprenøren veldig i sin planlegging, så fortsett med det. Det er til nå overlevert 4 blokker (K, M, N og L). Blokk O og P ferdigstilles nå i løpet av sommeren. I tillegg til blokk O og P pågår det nå bygningsmessige arbeider for fullt på blokk R og S. Gravearbeider er ferdigstilt ved blokk T og U. Ved blokk V gjenstår gravearbeider. Omfanget av arbeidene som pågår nå er stort, og dette vil vedvare ut hele 2025. Det kan pågå arbeider på opp mot 5 blokker samtidig i tillegg til at det skal graves for gatelys sommeren og høsten 2025 og terrengarbeider skal utføres t.o.m blokk O. Fremdriften har vært god denne våren. Hovedplanen står seg, selv om det internt på blokkene gjøres endringer i forhold til fremdrift.

Vi mottar daglig henvendelser både på e-post og telefon fra dere. Det meste besvares så raskt som mulig. Dette er et stort prosjekt og det medfører derfor også stor arbeidsmengde. Det kan derfor ta noe tid før e-poster blir besvart.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00

Informasjon til blokker.

Det vil bli sendt ut info i flere omganger til blokker hvor arbeider pågår. Innholdet i infoen vil være det som skal gjøres og hva beboere skal tenke på. Infoen sendes ut ca. 7-14 dager før arbeidet begynner, og inneholder:

1. Info om oppstart av grave- og rivearbeider i inngangsparti.
2. Info om oppstart av bygningsmessige arbeider samt oppsett av stillaser.
3. Info om tømning av utvendige boder og tildeling av midlertidige boder.
4. Info om oppstart av innvendige arbeider med skifte av vinduer, dører, ventilasjon og elektroarbeider.

Det er kommet noen spørsmål om å få en tilsendt detaljert fremdriftsplan. Dette vil ikke bli gjort da fremdriftsplanen er «levende» og kan endres på kort varsel, noen ganger daglig.

Ber om at dere forholder dere til overordnet info om fremdrift og den detaljerte infoen dere får etter hvert fra entreprenøren.

Vi ber så langt som mulig om at andelseiere/beboere følger den infoen som kommer ut fra entreprenøren slik at det ikke oppstår forsinkelser og ekstra arbeider. Er man usikker på hva man skal gjøre som andelseier, ta kontakt med byggeleder.

Innvendige solavskjerming (persienner, plisse og rullegardiner):

Ref. beboermøte den 04.03.24. Der ble det informert om at innvendige persienner, plissé og rullegardiner som ikke kan monteres grunnet nye vinduer, skal erstattes av nye som borettslaget betaler. Dette gjelder i utgangspunktet der eksisterende solavskjerming er montert helt inntil glasset.

Det må uansett meldes inn med bilder, og vi må vite hvilke vindu det gjelder før det kan tas stilling til om disse skal/kan erstattes. **NB! Bilder må være tatt av før eksisterende solavskjerming demonteres.**

Eksisterende Innvending solavskjerming skal demonteres og monteres av beboerne selv. Man kan ikke regne med at det alltid vil være mulig å skaffe nøyaktig samme type persienner, rullegardiner eller plissé, men det nye utstyret vil være av god kvalitet.

Entreprenøren leverer og monterer ny solavskjerming der borettslaget vedtar å erstatte gammelt.

Se bilde nedenfor: Er eksisterende solavskjerming montert inn mot glass (Fig. tallet 0), erstattes det. Er avskjermingen montert ved tallet 1 og 2 eller andre monteringer, erstattes det ikke.

**Romventilator:**

Alle vil få en Flexit Roomie One montert i alle soverom samt i stue/kjøkkenområde. Disse plasseres mellom vindu og himling. Tilførsler (el. ledninger) legges skjult.

I soverom i 2-roms andeler og i 1.stk soverom 4-roms andeler er det trangt mellom himling og vindu, noe som krever tilpasninger. Det medfører at det må tas ut i taklist, og hos noen i gerikt for å få disse plassert.

Romventilator settes i gang av entreprenør, men beboerne må selv sette seg inn i bruken av disse. Det leveres fjernkontroll, bruksanvisning samt en kabel for å kunne koble opp mot PC for mer avanserte innstillinger.

Filteralarm rødt lys. Denne er fabrikkinnstilt på 3.mnd og indikerer når filteret må rengjøres.

Romventilatoren nullstilles inne i panelet eller via PC. Filteret kan støvsuges og/eller vaskes med vanlig oppvaskmiddel.

FREMDRIFT:

Entreprenøren sin fremdrift har vært god siden vår forsommeren 2025 og den overordnede fremdriftsplanen overholdes. De forskjellige blokkene kan oppleve at planlagt fremdrift avviker noe da det er forskjellige størrelser på blokkene og forskjellige omfang av opsjoner på blokkene.

Entreprenør inkl. underleverandør har +/- 20 mann i produksjonen.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 MVA

Blokk K, blokk M, blokk L og blokk N er ferdigstilt og overtatt av borettslaget.

Blokk O, P er i ferd med å ferdigstilles, på blokk R og S pågår bygningsmessige arbeider for fullt. Graving ved inngangsparti i blokk T og U er ferdigstilt. Graving blokk V, siste blokk, starter i uke 25/26.

Bakrommenene i blokk K, L, M, N, O og P er isolert.

Terrengarbeider er klargjort for asfalt og belegningsstein;

Blokk K og M er utført. Legging av asfalt/belegningsstein gjenstår.

Terrengarbeider blokk L, N, O og P utføres august/september, og klargjøres for asfalt/belegningsstein

Foreløpig oversikt med antatt oppstart av arbeider for den enkelte blokk pr. 23.06.25;

Rivning av plattinger og graving i inngangspartier påbegynnes før bygningsmessige arbeider i hver blokk. Det vil bli sendt ut varsel før oppstart av arbeidet. Isolering av bakrom tas innimellom.

Rivning av plattinger inngangsparti, isolering inngangsparti og etablering av søylepunkt for takoverbygg;

Blokk T - Ferdigstilt

Blokk U - Ferdigstilt

Blokk V - Oppstart graving uke 25/26, graving ferdigstilles juli.

Graving av tilførsler for fellesbelysning/gatelys vil pågå i juli og august, og montering av gatelys følger deretter.

Bygningsmessige arbeider;

Blokk K - Ferdigstilt, overtagelse avholdt

Blokk M - Ferdigstilt, overtagelse avholdt

Blokk L - Ferdigstilt, overtagelse avholdt

Blokk N - Ferdigstilt, overtagelse avholdt

Blokk O - Bygningsmessige arbeider pågår, det meste ferdigstilles juni, men vil pågå mindre arbeider med rekkverk på terrasse på mark i august.

Blokk P - Bygningsmessige arbeider pågår, det meste ferdigstilles juni, men vil pågå mindre arbeider med rekkverk på terrasse på mark i august.

Blokk R – Bygningsmessige arbeider pågår, forventes ferdigstilt oktober.

Blokk S – Bygningsmessige arbeider pågår, forventes ferdigstilt desember.

Blokk T - Oppstart bygningsmessig arbeider august, forventes ferdigstilt januar 26.

Blokk U - Oppstart bygningsmessig arbeider august, forventes ferdigstilt februar 26.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00

Blokk V - Oppstart bygningsmessig arbeider i september, forventes ferdigstilt februar 26.

Som nevnt tidligere, er fremdriftsplanen et «levende» dokument og vil kunne endres av ulike årsaker, og det må derfor forventes større eller mindre endringer i fremdriften både på kort og lengre sikt.

Avvikling av sommerferie 2025:

NT Entreprenør avvikler sommerferie uke 28, 29, 30 og 31 så det vil ikke pågå noe bygningsmessige arbeider i den perioden.

Noe drift vil det være i sommer.

Gravearbeider/terrengarbeider vil pågå hele sommeren.

Hovedarbeid vil være:

Graving inngangsparti blokk V, Graving for nye kabler for etablering av nye gateløys.

Byggeleder avvikler sommerferie uke 26, 27, 28 og 29

Enkel beskrivelse av arbeidsoppgavene som skal utføres i forbindelse med rehabiliteringen:***Utendørs;***

Plattinger, skillevegger og gjerde ved alle innganger rives i forbindelse med grunnarbeider. Det vil bli gravearbeid foran alle inngangspartiene med etterisolering/fundamentering. Dette medfører ulemper for beboerne med hensyn til inn-/utpassering til og fra boligen. Elektroarbeider utomhus er grøftegraving og elektroarbeider med montering av lysmaster, samt landskapsarbeider og montering av nye markterrasser og skillevegger.

Kanalvifter;

Kanalvifter på bod for alle 3-roms og for 4 roms blokk L og S skal byttes. Ved bytte av kanalvifter vil det kartlegges om styring for vifte fungerer. Her vet man at noen har bygd om kjøkken og ventilasjon og fjernet kanalvifte i sin helhet. I de fleste tilfeller der kanalvifte er fjernet, vil det det bare forbli slik.

Kjøkkenhetter/ventilatorer;

Alle kjøkkenhetter skal byttes. Her skal elektro sette opp en regulator for denne montert i kjøkkenskap. Denne skal sikre rett grunninnstilling på anlegget. Styring av dette vil fremdeles utføres på selve kjøkkenheten. Vi vet at en del har renovert kjøkken og etablert andre løsninger og kjøkkenhetter. Dette ser vi på når vi kommer til den enkelte. Ambisjonen er at de som har nye kjøkkenhetter fortsatt skal få beholde disse.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00

NB! Kjøkkenavtrekk/kanalvifter/takvifter skal ikke slås av, dette gjelder både for eksisterende installasjoner og nye installasjoner.

Flexit romventilator;

Flexit romventilator, Roomie one, skal monteres på alle soverom og i stue/kjøkken i alle leiligheter, og alle ventilatorer blir like. Dette er et arbeid som krever flere operasjoner, hulltaking, el-installasjoner og montering av selve ventilatoren.

Tunge dører;

Ytterdører: Ytterdørene vil til å begynne med oppleves tunge å lukke. Det kommer av at dørene har tykkere pakninger, og er tette. Før alt av ventilasjon er igangsatt kan dørene føles vanskelig å åpne/lukke.

Balkongdører: Disse låses på en annen måte enn de gamle. Vrider skal presses opp før man kan vri på låseknappen. Det må brukes litt kraft på vrider når man skyver opp.

Bakrom;

Bakrom som ligger bak 3-roms og under 2-og 4-roms leiligheter, skal isoleres. Det vil også bli utført sikring av løsmasser samt etablering av adkomst.

Riverarbeider;

Rivning av terrasser, balkonger, rekkverk for balkonger, fasader, vinduer og dører. Det skal etableres stillas. Dette betyr at alle vil få en begrenset utsikt og tilgang til terrasse og balkong når disse bygningsmessige arbeider pågår.

Terrasser for 2- og 4-roms (over 3-roms leilighet);

Sluker skal byttes, rekkverk bygges om og ny kledning legges på rekkverkene. Eksisterende skillevegger mellom leiligheter de- og monteres. Eksisterende terrassebord beholdes, noen få bord helt inntil ytterveggen må de- og monteres. Lys og stikkontakt etableres.

Balkonger for 3-roms;

Det etableres nytt tak for bod og over inngangsparti, nytt rekkverk og balkongdekke. Sluk etableres med avløpsrør innvendig i bod med utløp i vegg mot gater. Her skal eksisterende murvegger skjæres ned og det vil medføre både støy og vannsøl når det pågår. Lys og stikkontakt etableres

Takoverbygg inngangsparti;

Det skal etableres takoverbygg i deler av inngangsparti hos alle.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 MVA

Fasader;

Alle vinduer og dører skal byttes og dette medfører behov for adgang til leilighet. NT-entreprenør informerer og tar løpende kontakt med andelseiere for å avtale adkomst. Send oppdatert kontaktinformasjon til go@bonord.no.

Dersom noen er usikre på om styret i dag har korrekt kontaktinformasjon. Send også en kopi av kontaktinformasjon til styret på e-post styret@vardenborettslag.no

Fasader vil bli etterisolert med Glava 100mm 31 system, ny vindsperre og nye fasadeplater fra Steni

Fordelingsskap for strøm til andeler:

Frost Kraft Entreprenør AS er engasjert av Arva for bytte av alle fordelingsskap. Denne jobben er ferdigstilt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, Miljø og Sikkerhet er vesentlig for alle som jobber med prosjektet. Derfor er det viktig at alle merker seg informasjon fra NT Entreprenør AS vedrørende dette. Vi oppfordrer alle til å følge skilting og advarsler. Det er spesielt viktig at man er sikker på at de som sitter i maskiner ser deg før du eventuelt må passere.

For de av dere som har barn, oppfordrer vi til at man tar en prat med dem om faren ved å ferdes i nærheten av områder der det pågår arbeider og spesielt i nærheten av alle typer maskiner.

NT Entreprenør AS skal sikre trygg og sikker adkomst til leiligheter i hele byggeperioden. I disse tider må vi være ekstra påpasselig. Trafikkbildet inne i borettslaget vil til tider være uoversiktlig.

NB! Det er innført fartsgrense i borettslaget på 10 km/t.

Støyende arbeider:

Alle vil oppleve støy i forbindelse med arbeidene og i perioder vil det pågå arbeider med betydelig støy. Ekstra støy kan oppleves ved arbeider i bakrom (bores/skytes i betong) og ved kapping av bodvegger i leca (Betongsaging)

Avfallshåndtering:

Beboerne må ikke kaste noe i entreprenøren sine avfallscontainere. Disse er merket Perpetuum. Det vil medføre ekstra kostnad på sortering av avfall og den kostanden sendes til borettslaget.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 MVA

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00

Når ytterboder skal tømmes, vil det bli gjort tilgjengelig avfallscontainer utfor den blokka det gjelder. Her vil blokka få beskjed av byggeleder hvor den er plassert og hvor lenge den blir stående.

Arbeidstider:

Normal arbeidstid er mellom kl. 07:00 og 19:00 på hverdager (noe lavere aktivitet mellom 16:00 og 19:00). Lørdager er arbeidstiden mellom 10:00 og 16:00. Det er noen få hos entreprenøren som jobber turnus slik at de også arbeider lørdager. Avvik fra disse tidspunktene vil kunne forekomme.

ØKONOMI:

Tabellen under viser en forenklet økonomisk oversikt.

Oversikt prosjektkostnader:	Påløpt 31.05.25
Entreprisekostnad, NT - Entreprenør	KR. 111 757 015
Generelle kostnader	KR. 13 227 506
Sum påløpt prosjektkostnad inkl. mva	KR. 124 984 521

Utvendige boder, terrasser og balkonger:

Da utvendige boder, terrasser, balkonger vil bli berørt i stor grad må andelseiere tømme boder, fjerne utemøbler, griller etc. NT Entreprenør AS skal etablere midlertidige boder som berørte andelseiere kan benytte til lagring. NT Entreprenør AS vil varsle i god tid før boder må tømmes og terrasser/balkonger må ryddes. Andelseiere vil og få tildelt nøkkel til midlertidig bod.

MERK! Alle bodtakene rives i sin helhet unntatt 4-roms i blokk T, U og V som vil få et mindre inngrep og dermed unngår midlertidige boder slik det ser ut nå.

Det tas ingen ansvar for utstyr, materiell, hyller, golvplater o.l. som andelseier velge å la stå igjen i uteboden. Dette vil og stå i infoen dere får fra entreprenør før rivning av boder starter.

Parkering:

Ingen parkeringsplasser vil bli berørt.

Men det blir viktig at man begrenser bruk av bil internt i laget. Parkering inne i laget er forbudt og dette gjelder også området mellom vei og inngangsdør.

Skilt: Det er laget en ny skiltplan for borettslaget.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 MVA

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00

Generelt:

Det er viktig at det ikke skruses eller spikres i de nye fasadeplatene eller i de nye ytterdørene.

Riggplan som viser navn på den enkelte blokk:

Det er viktig at alle som ønsker mer informasjon om prosjektet tar kontakt med byggeleder på telefon eller på e-post. Det kan ta noe tid før jeg besvarer e-poster. Jeg besvarer telefoner løpende og ringer tilbake dersom jeg ikke kan svare. Som tidligere nevnt, kan dere også komme innom meg på brakkeriggen for informasjon om prosjektet. Ring da gjerne på forhånd for å sjekke om jeg er til stede.

God sommer ønskes dere alle.

Med vennlig hilsen

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00



Strandgata 8
5. etg. Tromsø

[bonord.no](https://www.bonord.no)

Gudmund Olsen, byggeleder
Bonord As

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 MVA

Avdeling Hammerfest

Simi: +47 77 60 32 00