



**Velkommen til
Informationsmøde #4
om tagudskiftningen**

Kl. 19:00-21:00

<https://gammel-ladegaard.dk/tagprojekt>

Informationsmøde om tagudskiftning

Formål: Informationsmøde om tagprojektet

Mødet gennemgår projektet, beskriver kommende aktiviteter, tidsplan, samt adresserer beboer spørgsmål m.m.

- Agenda:
1. Status
 2. Generelle forhold
 3. Finansiering
 4. Projektets tidsplan
 5. Næste skridt

Ejerforeningens forhold samt materialer og informationer om projektet bliver løbende gjort tilgængeligt på vores hjemmeside. <https://gammel-ladegaard.dk/tagprojekt>

Alle oplysninger i materialet er illustrative og forhold omkring projektets udførelse kan ændres.



Deltagere

Ejerforeningens medlemmer samt øvrige beboere.

Bestyrelsen.

- Henrik Vagner, formand
- Sarah Legentil-Borup
- Rasmus Thambo
- Lisbeth Krogslund

Administrator: Rialto Advokater.

- Jens Larsen, advokat

Danske Bank.

- Lene Thøgersen

Totalrådgiver: Bang & Beenfeldt a/s.

- Kasper Cronberg, Seniorprojektleder
- Teis Dam, Seniorprojektleder

Velkommen til informationsmøde

- ❖ Informationsmøderne danner fælles oplysningsgrundlag for projektets udførelse.
- ❖ Hensigten er, at fortsætte den åbne dialog blandt ejerkredsen samt orientere øvrige beboere om projektets status og kommende tiltag.
- ❖ Yderligere orienteringer kommer ved opslag (E/F-hjemmeside, tavle i opgangen samt postkasser og direkte til ejerne der har oplyst e-mailadresser til administrator) når forskellige projektfaser påvirker ejere/beboere i forskellige opgange.

Status

- ❖ Udbud af tagentreprisen er afsluttet.
- ❖ Bang & Beenfeldt styrer dialogen med hovedentreprenøren for at planlægge detaljer og praktiske forhold. Beboerne bliver trin for trin i de kommende måneder informeret efterhånden som projektet udføres og ejere/beboere skal involveres.
- ❖ Oprensning af forurening på lofterne forventes udført efter sommeren. Det er en forudsætning for iværksættelse af selve tagudskiftningen.

Generelle projektforhold

- ❖ Udbud af tagentreprisen er gennemført i juni 2022.
- ❖ Planlægning af detaljer og praktiske forhold er i fuld gang.
- ❖ Sanering af forurening på lofterne forventes udført efter sommerferien.

Projektforberedelse

Af hensyn til tidshorizonten, afklaring af bygningsforhold og afdækning af projektrisici er rådgiveren i denne indledende fase af et potentielt samarbejde blevet bedt om at få udført miljøundersøgelser samt dokumentation af ejendommens detaljer og tilstand.

Miljøundersøgelser af taget og infrastruktur på 6. sal er udført af Bøgh Helstrup. De har som forventet, og ejendommens alder taget i betragtning, identificeret asbest i rørisolering m.v. hvilket kræver forsegling samt rensning af loftsarealerne. Budgettet er ikke ændret som følge af miljørapporten.

Dronedokumentation af bygningens infrastruktur og tilstand er udført som led i forberedelse af den kommende projektbeskrivelse, udbudsdesign, budgettering m.v.

Tema	Spørgsmål	Svar /kommentar
Byggeteknisk	Genbrug af eksisterende materialer af andre - f.eks. salg af brugte tagsten	Kobberværdier bliver indregnet i udbudsprisen
Byggeteknisk	Vedligehold frem til det nye tag	Tømmerregningerne er forsat en indikator på at taget skal udskiftes.
Kan vi også når vi i gang	Furer bør de tjekkes af	Hovedrådgiverer har dette med i deres udkast
Kan vi også når vi i gang	Skortstene - kan de tages ned	Hovedrådgiverer har dette med i deres udkast, hvis kommune tillader
Kan vi også når vi i gang	Er der andet ift langsigtede holdbarhed	Hovedrådgiverer anbefaler at minimere evt og holde tagprojektet så enkelt som muligt.
Kan vi også når vi i gang	Nedløbsrør bør tjekkes - flere virker ret slidte	Hovedrådgiverer har dette med i deres udkast
Kan vi også når vi i gang	Vandnæser kan de med fordel udskiftes samtidigt	Hovedrådgiverer har dette med i deres udkast
Kan vi også når vi i gang	Kan vi få ledninger ryddet op ... fjerne eller erstatte	Hovedrådgiverer har dette med i deres udkast
Kan vi også når vi i gang	Kan det lejes stillads medens andre arbejder foregår	Hovedrådgiverer styrer denne proces
Praktisk	Hvad gør vi af vores ting på loftrummet	Hovedrådgiverer styrer denne proces
Praktisk	Oprydningen i loft rummene - kan der være fælles hjælp	Bestyrelsen vil sikre dette.
Praktisk	Findes der kælderrum, containere	Hovedrådgiverer styrer denne proces
Finansiering	Støtteforanstaltninger ift. bevaringsværdighed kl. 3 eller fra energi selskaber	Ikke en mulighed. Bygningen er ikke fredet.

Finansiering

Danske Bank er vores finansielle samarbejdspartner.

Som bekendt finansieres byggeriet i to trin med variabel rente:

- Bygge kredit
- Muligt fælleslån

❖ Ejerforeningen finansierer byggeriet via et lån hos Danske Bank.

❖ Når byggeriet er afsluttet:

- Rialto (Byggeadministrator) laver endeligt regnskab og orienterer alle ejere med varsel om opkrævning af hver deres pro rata andel af byggeriets samlede udgifter (pr. fordelingstal).

❖ Gennem Danske Bank tilbydes alle private boligejere at deltage i et fælleslån. Såfremt de ikke ønsker at betale deres pro rata andel af totaludgifterne ved byggeriets afslutning deltager de automatisk i fælleslånet. Det afdrages over 30 år som tillæg til de sædvanlige månedlige opkrævninger af fællesudgifter.

- Erhvervsinvestorer (kapitalselskaber) der er medlem af foreningen skal kontakte eget finansieringsinstitut ang. evt. ønsker til ændringer i deres kommercielle faciliteter.

Finansiering – salg af bolig

Hvad sker der hvis jeg sælger min bolig?

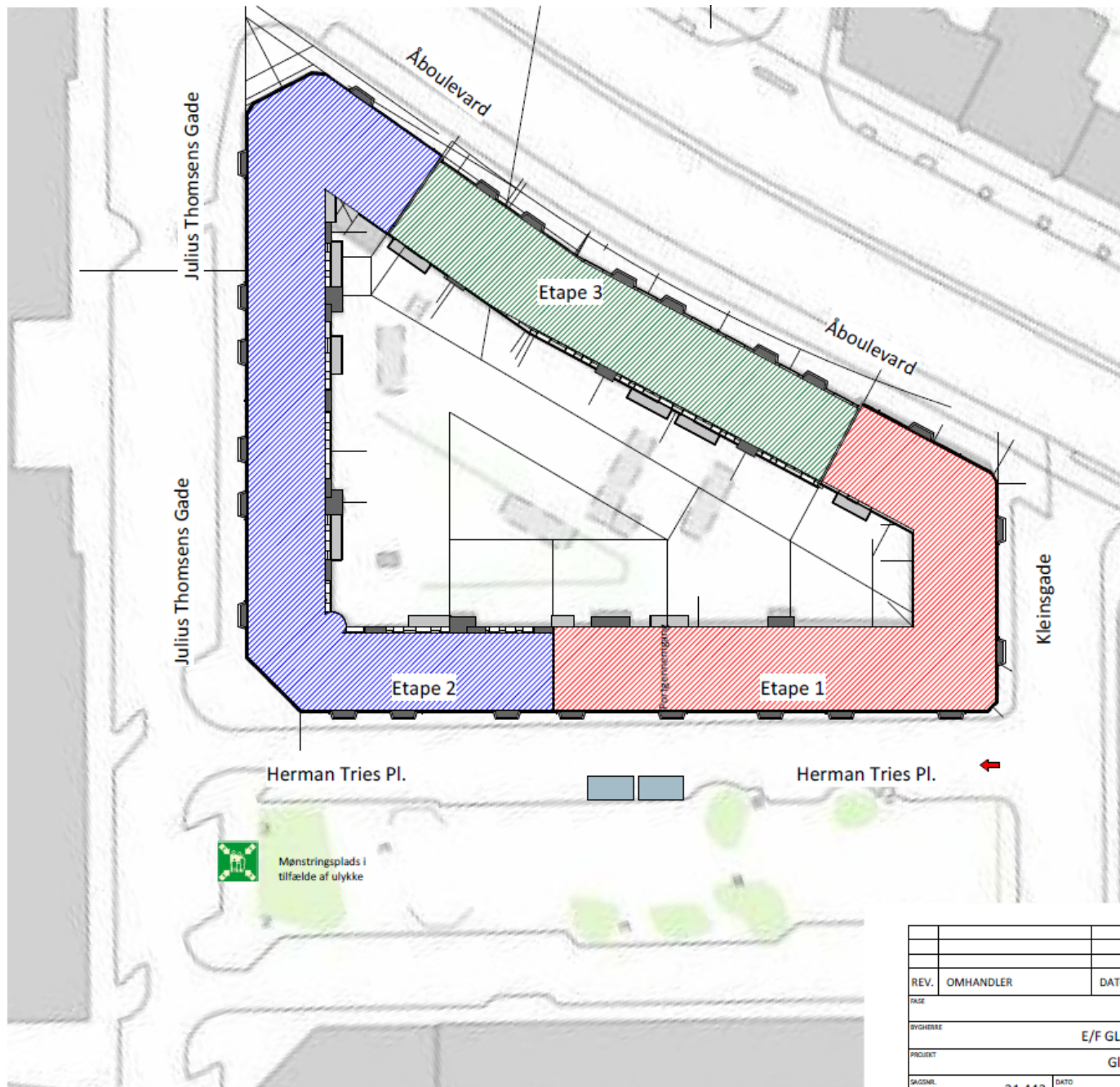
Hvis du har betalt din andel af projektets udgifter kontant og dermed ikke deltaget i fælleslånet har det ingen indvirkning på dit salg af din bolig.

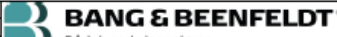
- ❖ Har du deltaget i fælleslånet og sælger din bolig kan du indfri din andel af fælleslånet ved handlens gennemførelse. Danske Bank opkræver et gebyr for ekstraordinært afdrag. Det udgør for tiden kr. 1.000.
- ❖ Ved salg af ejerlejlighed, hvor sælger ikke foretager indfrielse af sin andel af fælleslånet, overgår ovennævnte hæftelse til den nye ejer.
- ❖ Ved overtagelse af en ejerlejlighed på tvangsauktion, hvor der resterer en hæftelse for lånet fra tidligere ejer, er det en betingelse, at den nye ejer ved sin indtræden i ejerforeningen overtager den tidligere ejers hæftelse for fælleslånet, eller indfrier den på ejerlejligheden hvilende andel af lånet. Gebyr for ekstraordinært afdrag er pt. 1.000 kr.

Hvad er tidsplanen?

Tagudskiftningen er opdelt i 2 projekter, herunder selve tagudskiftningen og asbestsanering af loftrummene

- ❖ Tagudskiftningen foregår over 3 etaper og 1. etape starter med stillads primo september og hele projektet tager ca. 1 år.
- ❖ Etape 2 og 3 er ikke fastlagt med dato og forhandles pt. med entreprenøren. Endelige datoer sendes rundt til alle beboerne.
- ❖ Miljøsanering tagrummet foregår over samme 3 etaper og 1. etape starter primo august (lige efter sommerferien).
 1. etape – primo august til ultimo september
 2. etape – ultimo august til ultimo oktober
 3. etape – ultimo september til ultimo november



			 BANG & BEENFELDT ⁰⁵ Rådgivende ingeniører		
REV.	OMHANDLER	DATO	INT.	Langebrogade 6 E, S. sal - 1411 København K. Tlf. 32 57 82 50 · www.bangbeen.dk · info@bangbeen.dk	
TAGE			Udførsel		
BYGGERE			E/F GL: Ladegaard		
PROJEKT			Gl. Ladegaard		
SKEDSEL			21 443		
DATE			19.05.2022		
SKALA			1 : 500		
ARK			A3		
REV.					
SIGNET AF			ZRI		
KONTROLLERET AF			Checker		
GODEKENDT AF			Approver		
SHEET NAVN			Byggepladsplan		
TEGN. NR.			K09_H1_EX_S4_1		

Miljøsanering

Gamle bygninger og rør indeholder materialer der er skadelige for miljøet og mennesker. Analyser af skadesomfang betyder at loftsarealerne skal rengøres for miljøfarligt materiale.

- ❖ Tidligere i år indsamlede B&B nøgler til alle loftsrum.
- ❖ Alle loftsarealer skal renses for forurening før tagudskiftningen kan gå i gang. Nøglen til dit loftsrum returneres først når det er rengjort.
- ❖ Hvad indebærer dette for beboerne:
 - Indhold i loftsrum – oprydning og bortskaffelse
 - Hvordan skal det ske?
 - Hvornår skal du tømme dit loftsrum?
 - Hvor opbevarer du dine ting?
- ❖ Alle berørte beboere vil få tilsendt yderligere information

Vigtig info!

- ❖ Altaner vil kun kunne benyttes i begrænset omfang, mens der er stillads på facaden. 5. sals altaner vil blive lukket af udefra, grundet manglende værn.
- ❖ Nøgler til pulterrummene frigøres i takt med at arbejderne færdiggøres. Der må ikke stilles beboereffekter tilbage på loftsrømmene før etappen er færdig.
- ❖ Hold øje med informationsskrivelser fra Bang & Beenfeldt og evt. opsatte sedler på hoveddørene under udførelsen.

Kobberkabler til telefoni

Gammeldags telefonforbindelser i bygningen ophører i forbindelse med tagudskiftningen

- ❖ Alle kobberkabler på ejendommen fjernes.
Benytter du de gamle telefonkabler vil du blive kontaktet af udbyder og henvist til ny telefon/internet løsning over ejendommens COAX kabel.
- ❖ Kobberkablerne fjernes i takt med at der er stillads på ejendommen.

Næste skridt

- ❖ Forhandling og kontrahering med PNP-BYG A/S
- ❖ Licitation på asbestprojektet. Det forventes at have lukket og igangsat en aftale med en entreprenør, inden sommerferien
- ❖ Hold øje med information fra Bang & Beenfeldt!

Afrundende kommentarer



TAGUDSKIFTNING
GAMMEL LADEGAARD



TAK FOR I AFTEN



Materialer og informationer om projektet bliver løbende gjort tilgængeligt på vores hjemmeside

www.gammel-ladegaard.dk/projekter/tagprojekt