

ORIENTERING
02.11.2022
INT: KC/MG

ORIENTERING TIL DIG SOM BEBOER

RENOVERING AF E/F GL. LADEGAARD



Ejendommens tag skal udskiftes og projektet er nu klar til at gå i gang.

Her er en overordnet beskrivelse af det kommende renoverings- og forbedringsprojekt på ejendommen, så du får en ide om, hvad der kommer til at ske i renoveringsperioden. Vi, Bang & Beenfeldt, er foreningens rådgiver på sagen, og vi hjælper med at styre projektet godt i mål.

Nedenstående er notat fra informationsmødet afholdt onsdag d.02. november 2022 kl.19.00.

Her kan du orientere dig inden vi starter på projektet

Til beboermødet er følgende gennemgået:

Etapetidsplan.

Spørgsmål vedr. denne beboerorientering.

Spørgsmål vedr. det kommende projekt som helhed.



Helt konkret er projektet opdelt i to dele – to særskilte entrepriser som udføres etapevis.

Først miljøsaneres loftsarealerne. Derefter udskiftes taget. Ens for begge entrepriser er, at de udføres i etaper jf. vedhæftet etapetidsplan. Tidsplanen viser estimeret tid for arbejdet i hver af de tre etaper så du har et billede af, hvornår renoveringen kommer til at påvirke dig som beboer.

Denne etape tidsplan vil konstant følge projektets udvikling og vil løbende blive opdateret med ny information. Så hold dig orienteret ved at tjekke opslagstavler i din opgang eller den i porten (HTP4).

Del 1 – Sanering af foreningens loftsarealer.

Projektets udførelse er ændret i forhold til, hvad der tidligere er oplyst på informationsmøder. Formålet er at forenkle processen og undgå involvering af beboere mens saneringen finder sted.

Alt hvad der i øjeblikket befinder sig på lofterne og i ejernes pulterrum rengøres for potentielt farligt støv. Således undgår du at skulle derop, mens der er forurening på loftet.

Første gang at du som beboer/ejer skal på loftet, er når alle ejere/beboere i etaper får besked om, at arealet er rengjort og I nu skal tømme jeres egne loftrum for alt indhold.

Proceduren for dette sker på følgende måde:

1. Ejere/beboere modtager en 6-ugersvarsling. (dvs. 6 uger før du skal op på loftet). I 6-ugersvarslingen oplyses præcist hvordan I skal forholde jer til opgaven og du kan begynde at planlægge tømning af dit pulterrum.
2. Derefter modtager ejere/beboere en 3-dagesvarsling. (3 dage før I skal op og tømme pulterrum). I 3-dagsvarslingen står der helt konkret, hvad der bliver krævet af dig.
3. Ejere/beboere har ca. 2 til 3 uger som både er defineret i 6 ugers varslingen og 3 dagesvarslingen. I varslingerne vil der fremgå de præcise datoer samt en specifik frist for tømning.
4. Hvis ikke ejere/beboere har ryddet sit loftrum inden tidsfristen udløber, bliver alt indhold i dit loftrum sendt til destruktion og ejeren af loftrummet vil blive opkrævet et fast gebyr på 5.000 kr. til at dække omkostningerne for nedbæring, sortering og sikker bortskaffelse af dine ting. Gebyret opkræves direkte af administrator.
5. Du skal forvente, at perioden vil være på omkring 5 måneder, hvor I skal opbevare jeres loftinventar et andet sted.

Del 2 – Udskiftning af tag og renovering af facader.

Ejendommens gamle tag er udtjent, og derfor vil der blive lagt et nyt tegltag, hvor der udføres et fast undertag, og der foretages fornøden efterisolering hvor dette er muligt. For de beboere, som har depotrum på loftet, skal disse ryddes jf. ovenstående vejledning. I forbindelse med tagudskiftningen, vil mansardsider, kviste og karnapper ligeledes blive renoveret.

Da vi undersøgte facadens tilstand fra drone, kunne vi konstatere, at nogle af ejendommens fuger er i dårlig stand, og det er derfor nødvendigt at få disse udbedret.



Da det er dyrt at få opsat stillads, har foreningen valgt, at alle disse arbejder skal udføres i samme omgang. Både for at udnytte stilladset, men også for at du som beboer ikke skal være generet af stillads ad flere omgange.

Stillads

Den første del af processen er, at vi sætter stillads op ad ejendommen. Vi forventer at opstarte projektet i starten af januar jf. etapetidsplan. Når stilladset er oppe, vil det blive pakket ind i plastik, fordi vi skal udføre murerreparationer, hvilket støver meget, og der vil blive opsat reklamer på stilladset.

Færdsel på stilladserne er forbeholdt håndværkerne, som er tilknyttet byggesagen, og de vil arbejde på stilladset mellem kl. 07.00 og 16.00 på hverdage. Som beboer vil du derfor kunne opleve "trafik" ude foran dine vinduer under hele byggeperioden i dagtimerne.

Vi varsler dig om det med opslag samt jævnlig opdatering af etapetidsplanen. Hele renovering er opdelt i 3 etaper. Der vil periodisk være stillads på flere etaper ad gangen. Stilladset vil bevæge sig som en slange rundt om ejendommen, hvor der gradvist sættes stillads op og pilles ned.

Altaner

Er du altanejer, skal din altan ryddes for alle effekter samtidig med at du tømmer dit loftsrum så der er fri adgang til bygning af stillads. Alle beboereffekter som efterlades på altanerne, er på eget ansvar. Håndværkerne skal kunne frit komme til samtlige facader og altaner for at registrere og udbedre revner og murværk.

Fællesarealer/grønne arealer

Under byggeforløbet vil der være dele af gården, som ikke kan benyttes. Efter stilladset er taget ned, gennemgår vi alle fællesarealer og reetablerer disse. Når vi nærmer os, at stilladset skal sættes op, vil vi bede dig flytte din cykel, barnevogn eller andre løse effekter, der står langs ejendommen for at vi kan komme til facaderne. Alt dette orienterer beboerne om ved brug af kegler og andre anmærkninger.

Skurvogne og materialeopbevaring

Der vil i byggeperiode være opstillet skurvogne, byggematerialer og affaldscontainere forskellige steder rundt om ejendommen. Disse steder oplyses snarest muligt. Containerne er kun til brug for byggesagen, så du må altså ikke smide dit eget affald op i den.

Støj, støv og adgangsveje

Når man renoverer, medfører det altid støj og støv i en eller anden udstrækning, og det vil også være tilfældet med dette projekt. Som beboer vil du opleve støj fra især det udvendige murerarbejde. Det er også et arbejde, der støver meget, så du bør holde vinduerne lukket, mens arbejdet pågår. Du vil ligeledes opleve støj i forbindelse med tagudskiftningen.

I hele byggeperioden kan du forvente støj- og støvgener i større eller mindre grad mellem kl. 07.00 og kl. 16.00 i hverdagene. Derudover må du i byggeperioden forvente, at dele af jeres fortov og parkeringspladser ved vejen periodevis vil være afspærret pga. byggepladser/skurvogne m.v.

Efterreparationer

Når byggesagen er ved sin afslutning, gennemgår vi eventuelle mangler og efterreparationer. Vi gør opmærksom på, at det kun er det, som er indeholdt i projektet, der udbedres for mangler for.

Forsikring

Det er din egen indboforsikring, der skal dække eventuelle skader på indbo og sågar tyverier under bygge-



sagen. Så hvis du ikke har en dækkende forsikring, anbefaler vi, at du tegner en indboforsikring.

Særlig information til 5. sals-beboere:

Veluxvinduer

Alle Veluxvinduer (badeværelser) skal udskiftes. For at kunne udskifte Veluxvinduerne i taget, skal vi have adgang til din bolig. Vi kommer til at forstyrre dig, som er beboer i en taglejlighed, nogle gange, når vi skal ind og registrere eksisterende forhold, opmåle og udskifte Veluxvinduer. Det er i forbindelse med vores arbejde med selve Veluxvinduer, du som beboer i 5. sals-lejlighederne vil opleve de største gener. Inden vi skal have adgang til din bolig, varsler vi dig 3-14 dage i forvejen. Bor du i en af de af ejerforeningen godkendte lejeboliger vil du blive varslet jf. lejeleven om 6-ugers varsling.

Nye og gamle altaner på 5. salen kan ikke benyttes i tidsperioden hvor tagprojektet er i gang. Altaner skal ryddes samtidig med loftrumrende for beboereffekter, alle beboereffekter som efterlades på altanerne, er på ejet ansvar.

Adgang til din bolig

Har du ikke mulighed for at være hjemme de dage, vi skal ind i din lejlighed, kan du aflevere din nøgle til entreprenøren. Din nøgle vil selvfølgelig blive opbevaret og håndteret forsvarligt. Alternativt kan du sikre adgang til din lejlighed med hjælp fra nabo eller anden person, som kan være til stede og give adgang. Vi varsler om nøglehåndtering i detaljer, når vi nærmer os arbejdet i din lejlighed.

Information og kontakt

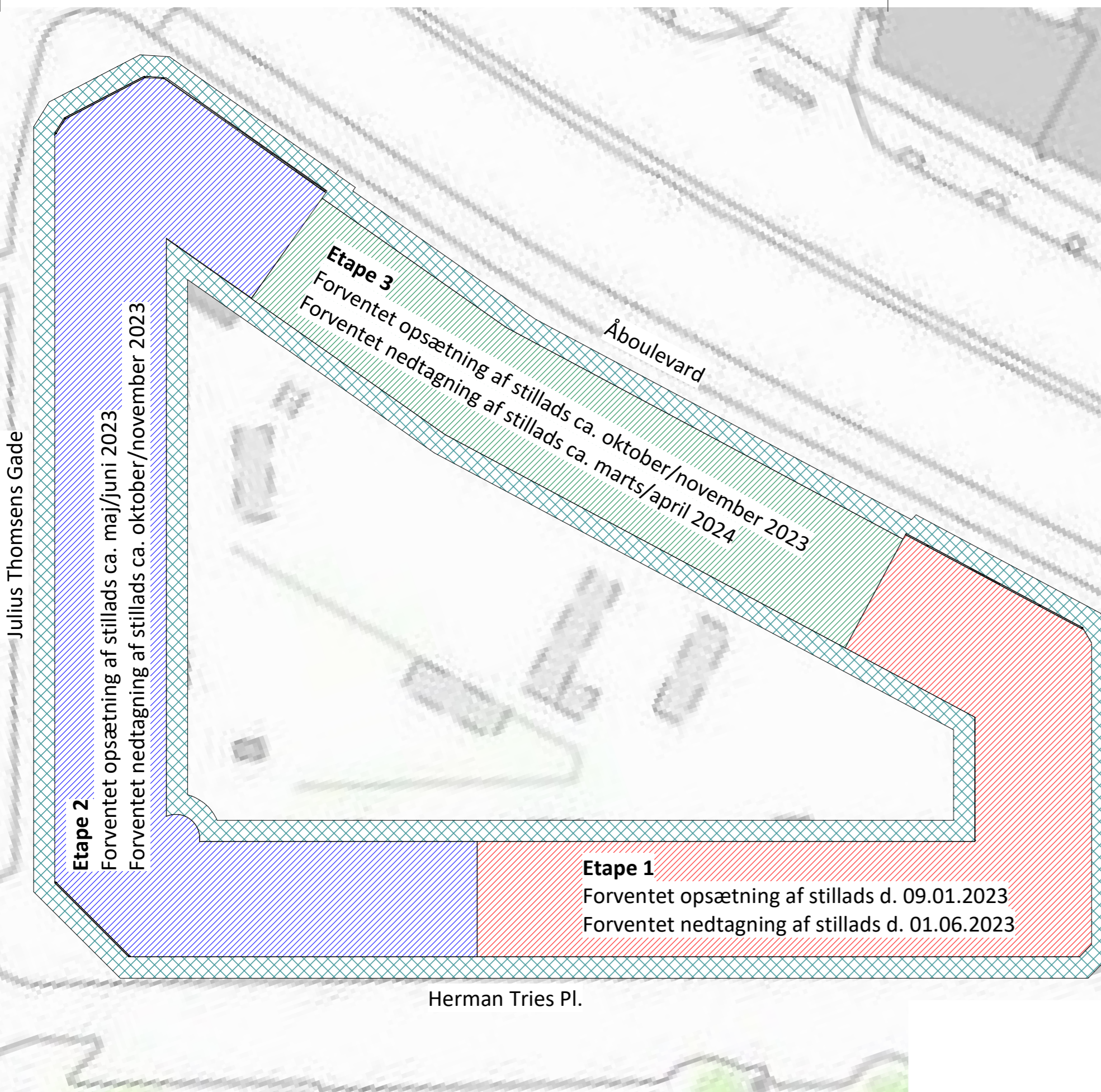
Hvis du på et tidspunkt savner overordnet information om byggesagen, så er du velkommen til at skrive en mail til Bang & Beenfeldt på info@bangbeen.dk med navn, telefonnummer, adresse samt det relevante spørgsmål. Herefter vender vi tilbage hurtigst muligt med svaret.

Alternativt kontakt foreningens bestyrelse eller administrator som så vidt muligt vil besvare dit spørgsmål, eller sende det videre til Bang & Beenfeldt som så vil adressere det.

Når vi starter op på projektet, vil der være en fast bygpladsleder fra PNP ude på ejendommen, som vil besvare alt vedr. varslinger og vil have direkte kontrakt til beboerne.

Vi glæder os til at gå i gang med reoveringen af jeres smukke, gamle ejendom, og vi håber I bliver glade for forbedringerne og resultatet, når det hele er overstået.

Venlig hilsen
Kasper Cronberg
Seniorprojektleder, Bang & Beenfeldt

**Forventet planlægnings- og varslingsprogram for beboerne i etape 1**

Gældende for følgende beboere:

Herman Triers Pl nr. 2 til 4

Kleinsgade nr. 2 og Åboulevard nr. 7

1. Medio november 2022 modtager beboerne en 6-ugers varslings forud for tømning af loftrum.
2. Beboerne modtager en 3-dages varslings vedr. detaljerne ifm. tømning af loftrum, som en sidste påmindelse, inden projektet går igang.
3. Beboerne skal i perioden fra d.01.01.2023 til 23.01.2023 tømme deres loftrum for alt inventar.
4. Beboerne skal forvente, at loftrum først bliver frigivet ultimo maj 2023 hvor der igen vil være fri adgang til depotrummene.

Forventet planlægnings- og varslingsprogram for beboerne i etape 2

Gældende for følgende beboer:

Herman Triers Pl nr. 6

Julius Thomsens Gade nr. 16 - 22

1. Omkring marts 2023 modtager beboerne en 6-ugers varslings forud for tømning af loftrum.
2. Beboerne modtager en 3-dages varslings vedr. detaljerne ifm. tømning af loftrum, som en sidste påmindelse, inden projektet går igang.
3. Beboerne skal i perioden fra d.01.05.2023 til 31.05.2023 forvente at de skal tømme deres loftrum for alt inventar.
4. Beboerne skal forvente, at loftrum først bliver frigivet efter 5 måneder, hvor der igen vil være fri adgang til depotrummene.

Forventet planlægnings- og varslingsprogram for beboerne i etape 3

Gældende for følgende beboer:

Åboulevard nr. 9 til 13

1. Omkring august 2023 modtager beboerne en 6-ugers varslings forud for tømning af loftrum.
2. Beboerne modtager en 3-dages varslings vedr. detaljerne ifm. tømning af loftrum, som en sidste påmindelse, inden projektet går igang.
3. Beboerne skal i perioden fra d.01.10.2023 til 31.10.2023 forvente at de skal tømme deres loftrum for alt inventar.
4. Beboerne skal forvente, at loftrum først bliver frigivet efter 5 måneder, hvor der igen vil være fri adgang til depotrummene.

				BANG & BEENFELDT ^{GIS} Rådgivende ingeniører			
REV.	OMHANDLER	DATO	INT.	Langebrogade 6 E, 5. sal - 1411 København K. Tlf. 32 57 82 50 - www.bangbeen.dk - info@bangbeen.dk			
FASE			Udførelse		SHEET NAVN		
					Tidsestimat		
BYGHERRE			E/F GL. Ladegaard		TEGN. NR. K09_H1_EX_S4_3		
PROJEKT			Gl. Ladegaard		TEGNET AF	KONTROLLERET AF	GODKENDT AF
					KC	ZRI	KC
SAGSNR.	21443	DATO	02.11.2022	SKALA	1 : 400	ARK	REV.