



Velkommen til Informationsmøde #5 om tagudskiftningen

Kl. 19:00-21:00

Hold dig orienteret på vores hjemmeside.

Ejerforeningens forhold samt materialer og informationer om projektet samt alt andet omkring ejendommen bliver løbende gjort tilgængeligt på vores hjemmeside:

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

Tilmeld dig ForeningsWeb via administrator og få orienteringer direkte i din e-mail.

2. november 2022

Tagudskiftning

Formål: Informationsmøde om tagprojektet

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

Agenda: 1. Status

2. Projektets faser

3. Tidsplan

4. Miljøsanering

5. Tagudskiftning

6. Finansiering

7. Opsamling



Deltagere

Ejerforeningens medlemmer samt øvrige beboere.

Bestyrelsen.

- Sarah Legentil-Borup
- Henrik Sand Madsen
- Rasmus Thambo
- Henrik Vagner (formand)

Totalrådgiver: Bang & Beenfeldt.

- Kasper Cronberg, Seniorprojektleder

Orienteringsnotat

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.

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

RENOVERING AF
E/F GL. LADEGAARD

r/grønne arealer
Forløbet vil der være dele af gården, som ikke kan benyttes. Efter stilladset er taget ned, gule fællesarealer og reetableres disse. Når vi nærmer os, at stilladset skal sættes op, vil vi bede cykel, barnevogn eller andre løse effekter, der står langs ejendommen for at vi kan komme til. Dette orienterer beboerne om ved brug af kegler og andre anmærkninger.

Materialopbevaring
periode være opstillet skurvogne, byggematerialer og affaldscontainere forskellige steder indommen. Disse steder oplyses snarest muligt. Containerne er kun til brug for byggesagen, så ikke smide dit eget affald op i den.

adgangsveje
over, medfører det altid støj og støv i en eller anden udstrækning, og det vil også være tilfældet på projekt. Som beboer vil du opleve støj fra især det udvendige murerarbejde. Det er også et støv meget, så du bør holde vinduerne lukket, mens arbejdet pågår. Du vil ligeledes opleve else med tagudskifningen.

perioden kan du forvente støj- og støvgener i større eller mindre grad mellem kl. 07.00 og kl. 19.00. Derudover må du i byggeperioden forvente, at dele af jeres fortove og parkeringspladser rideoes vil være afspærret pga. byggepladser/skurvogne m.v.

øner
en 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 udbedes for mangler for.

en indboforsikring, der skal dække eventuelle skader på indbo og sågar tyverier under bygge-

MT A/S

322

3 af 4

RENOVERING AF
E/F GL. LADEGAARD

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 f. etapeindsplan. 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 18.00 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 etapeindsplanen. 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 loftstrum 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 udbede revner og murværk.

RENOVERING AF
E/F GL. LADEGAARD

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 ejerforeningens godkendte lejeboliger vil du blive varslet jf. lejelejen om 6-ugers varsel.

Nye og gamle altaner på 5. salen kan ikke benyttes i tidsperioden hvor tagprojektet er i gang. Altaner skal ryddes samtidig med loftrummet for beboereffekter, alle beboereffekter som efterlades på altanerne, er på eget 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 svarer 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 byggepladsleder 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 renoveringen af jeres smukke, gamle ejendom, og vi håber i bliver glade for forbedringerne og resultatet, når det hele er overstået.

Venlig hilsen
Kasper Cromberg
Seniorprojektleder, Bang & Beenfeldt

Bang & Beenfeldt A/S
CVR-nr.: 26618622

4 af 4

Velkommen til informationsmøde

- ❖ Formålet med informationsmøderne er, at give os alle et fælles oplysningsgrundlag for projektets faser, samt adressere implikationer og praktik for ejere og beboere under udførelsen.
- ❖ Hensigten er, at fortsætte den åbne dialog blandt ejerkredsen samt orientere øvrige beboere om hvad du skal gøre i forskellige faser af projektet.
- ❖ Orienteringer undervejs kommer som:
 - Opslag på E/F-hjemmeside, tavle i opgangen og postkasser samt ForeningsWeb.
 - Hvis ikke du har tilmeldt dig hos administrator anbefales du hermed at kontakte administrator og oplyse dine e-mailadresser og tilmelde sig "ForeningsWeb" så er du sikker på du får orienteringer i de forskellige projektfaser der påvirker ejere/ beboere i forskellige opgange.

Status

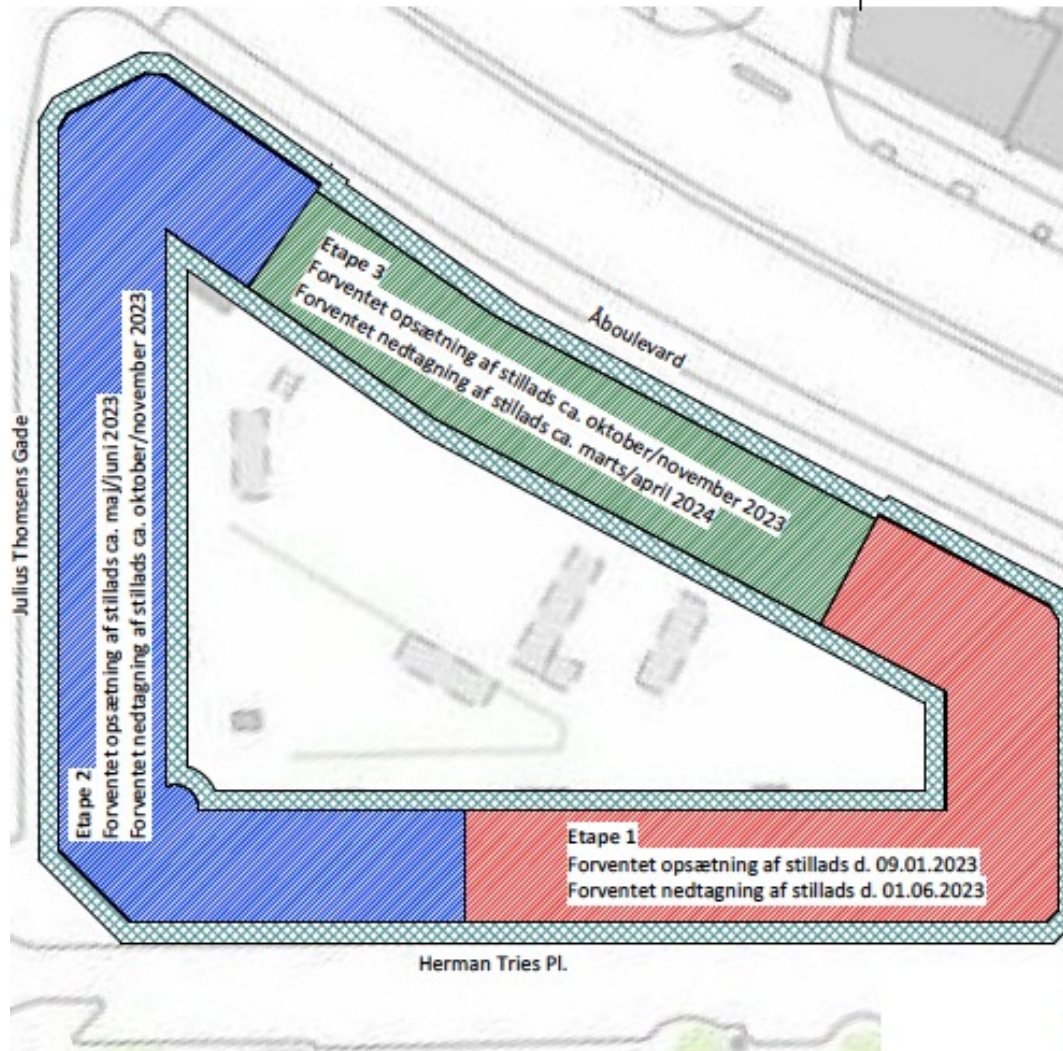
- ❖ Tagprojektet er delt i to faser med hver sin hovedentreprenør:
 - Miljøsanering af loftsarealer
 - Tagudskiftning
- ❖ Udbuddene afsluttet i sommeren 2022.
- ❖ Altanprojektet har påvirket tagprojektet og forsinket start.
- ❖ Kontrakter med begge hovedentreprenører er underskrevet.
- ❖ Ejerforeningens obligatoriske forsikring af projektet forhandles.
- ❖ Bang & Beenfeldt er vores Totalrådgiver. De er ansvarlige for udbud, kontraktforhandlinger samt koordination og styring af hele projektets udførelse m.m.

Projektets faser

Tagudskiftningen er opdelt i 2 projekter (1) selve tagudskiftningen og (2) asbestsanering af loftsarealerne.

- ❖ Tagudskiftningen foregår over 3 etaper og 1. etape starter med stillads d. 09.01.2023 og hele projektet tager ca. 15 måneder.
- ❖ Etape 2 og 3 og flere detaljer er angivet på etapeoversigten.
- ❖ Miljøsanering af tagrummet foregår over samme 3 etaper: 1 etape starter nu primo november med stillads og byggeplads ved Kleinsgade nr. 2 hele projektet tager ca. 4 -5 måneder.
 - 1. etape depotrum frigives omkring januar – ejere skal efterfølgende rydde dem.
 - 2. etape depotrum frigives omkring februar – eftf. tømmer ejere dem.
 - 3. etape depotrum frigives omkring marts/ april - eftf. tømmer ejere dem.

Tidsplan og processen



Tegn. nr.: K09_H1_EX_S4_3

Forventet planlægnings- og varslingsprogram for beboere 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 varseling forud for tømning af loftrum.
2. Beboerne modtager en 3-dages varseling 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 beboere i etape 2

Gældende for følgende beboere:
Herman Triers Pl nr. 6
Julius Thomsens Gade nr. 16 - 22

1. Omkring marts 2023 modtager beboerne en 6-ugers varseling forud for tømning af loftrum.
2. Beboerne modtager en 3-dages varseling 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 beboere i etape 3

Gældende for følgende beboere:
Åboulevard nr. 9 til 13

1. Omkring august 2023 modtager beboerne en 6-ugers varseling forud for tømning af loftrum.
2. Beboerne modtager en 3-dages varseling 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 TM	
			Rådgivende ingeniører	
REV.	OMHÅNDLER	DATO	INT.	Langtjørnsvej 8 B, 5. sal - 3431 København E. Tlf. 45 57 82 90 - www.bangandbeenfeldt.dk - info@bangandbeenfeldt.dk
UDFØRELSE			TIDSESTIMAT	
E/F GL. Ladegaard			K09_H1_EX_S4_3	
Gl. Ladegaard			KC	ZFR
21443		02.11.2022	1 : 400	

Miljøsanering

Gamle bygninger og rør indeholder materialer der er meget skadelige for miljøet og mennesker.

- ❖ Alle loftsarealer skal renses for forurening før tagudskiftningen kan gå i gang. Det sker i 3 etaper.
- ❖ Nøglen til dit loftsrums returneres først når det er rengjort og du skal tømme dit loftsrums. Dem der utidigt har fået udleveret deres nøgle skal aflevere en nøgle til B&B igen senest d. 16. november 2022 ellers klippes låsen op til loftsrums for ejers regning.
- ❖ Hvad indebærer tømning for for ejere/beboerne:
 - Indhold i loftsrums – oprydning og bortskaffelse.
 - Hvornår skal du tømme dit loftsrums? Iht. etape
- ❖ Alle berørte ejere/beboere i hver etape vil få tilsendt yderligere information med varslings om tidsfrist for tømning af loftsrums og udgift såfremt man ikke har tømt sit loftsrums til tiden.
- ❖ Såfremt dit loftsrums IKKE er helt tomt pr. varslet dato vil alt indhold blive bortskaffet af E/F-entreprenør og destrueret for din regning. Du vil som ejer af loftsrums blive opkrævet et gebyr på 5.000kr. for at dække udgifterne til forsvarlig bortskaffelse. Administrator opkræver beløbet med fællesudgifterne.

Finansiering

Danske Bank er vores finansielle samarbejdspartner.

Nationaløkonomien er forandret siden sidste sommer og dette påvirker renten.

Som bekendt finansieres byggeriet i to trin med variabel rente:

- Først en byggekredit
- Derefter kan private boligejere deltage i et fælleslån.

❖ Ejerforeningen finansierer byggeriet via et lån hos Danske Bank.

❖ Hvad sker der 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 ejere ikke betaler 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. Renter er fradragsberettiget.

- Erhvervsinvestorer (kapitalselskaber) der er medlem af foreningen skal kontakte eget finansieringsinstitut ang. deres kreditfaciliteter. De opfordres i øvrigt til at kontakte bestyrelsen herom.

Afrundende kommentarer



Hold dig orienteret !

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

Du kan også modtage orienteringer og varslinger direkte via e-mail ved at tilmelde dig ForeningsWeb via vores administrator (Rialto Advokater).

Det er din forpligtelse at holde dig orienteret og efterleve de varsler der gives under vejs i projektet.

[www. gammel-ladegaard.dk/projekter/tagprojektet](http://www.gammel-ladegaard.dk/projekter/tagprojektet)

TAK FOR I AFTEN



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

Du kan også modtage orienteringer og varslinger direkte via e-mail ved at tilmelde dig ForeningsWeb via vores administrator (Rialto Advokater).

Det er din forpligtelse at holde dig orienteret og efterleve de varsler der gives under vejs i projektet.

www.gammel-ladegaard.dk/projekter/tagprojektet