

# Beboerorientering om renoveringsarbejderne i AB Njal

Kære alle

Det er nu blevet tid til at starte op på projektet omkring udskiftning af vinduer og renovering af facade, der blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling den 13. juni 2018.

Projektet har været i udbud, og entreprenøren er fundet, og inden længe vil Hovedstadens Bygningsentreprise A/S gå i gang med arbejdet, startende med opstilling af stillads i gården.

Orienteringen her er generel om projektets forløb og vigtige forhold alle bør være opmærksomme på. I bedes derfor læse og gemme denne orientering, til renoveringen er afsluttet.

## Hvad skal der udføres?

Der skal udføres nedenstående renoveringsarbejde i samarbejde mellem Gaihede a/s og Hovedstadens Bygningsentreprise A/S.

- Udskiftning af vinduer mod gård og gade (dog ikke kælder og 6. sal, som males)
- Renovering af gadedøre
- Udskiftning af døre til køkkentrapper og udvendige døre til kældre
- Renovering af facader mod gård og gade
- Udskiftning af låse på fællesdøre
- Udskiftning af lamper i gården og på gaden

## Hvem er Gaihede a/s?

Gaihede a/s er andelsforeningens bygherrerådgiver, og vi holder styr på hele renoveringsprojektet. Vi står primært for kontakten til entreprenøren og dennes håndværkere, og afholder løbende møder med bestyrelsen, hvor forløb, tidsplan mv. bliver drøftet. Hvis I ønsker yderligere information om Gaihede a/s, kan I besøge vores hjemmeside: [www.gaihede.dk](http://www.gaihede.dk)

## Hvem ringer man til?

Hvis I har spørgsmål eller hvis der opstår problemer, I vil have afklaret undervejs, er I velkomne til at henvende jer til Gaihede a/s:

- Jesper Krog. Direkte telefon: 31 42 20 33 (om muligt indenfor kontortid). Mail: [jk@gaihede.dk](mailto:jk@gaihede.dk)

### **”Det kan være skidt, før det bliver godt” - ulemper ved projektet**

Ved renoveringsarbejde af denne størrelse er det uundgåeligt, at der opstår situationer, som vil medføre visse ulemper, og disse vil i forskellig grad få indflydelse på jeres hverdag. Vi synes derfor også, at det er vigtigt, at I får mulighed for at forberede jer på dem.

I kan forvente, og bør derfor forberede jer på følgende forhold:

- Der vil blive opstillet stillads, hvilket skygger for vinduer og fylder lidt på adgangsvejene.
- I forbindelse med udskiftning af vinduer skal der periodevis være adgang til lejligheder.
- Beboerne skal selv rydde arbejdsområdet i lejligheden og sørge for, at håndværkerne uhindret kan komme til vinduer, altandøre og altaner.
- I lejlighederne vil der forekomme særligt støjende og støvende arbejde, når der skiftes vinduer.
- Når vinduerne i opgangene bliver skiftet, vil adgangsforhold til jeres lejligheder være besværliggjort, og det vil i korte perioder evt. være nødvendigt at afspærre trapper. Der informeres selvfølgelig herom inden det sker.
- Facaderne skal renses, repareres og løs puds fjernes. Det støjer og støver, så når der arbejdes i umiddelbar nærhed af jeres lejlighed bedes vinduer holdes lukkede. Der informeres ligeledes herom inden opstart.

### **Når vi skal arbejde i jeres lejlighed skal I sørge for at:**

- Fjerne alle løse genstande på og omkring vinduer mod først gård og siden gade, herunder persiener, gardiner, beslag m.v. Hvis I er i tvivl om hvorvidt noget skal fjernes, kan I kontakte undertegnede. (Hvis man ikke selv kan klare rydningen af arbejdsområdet, vil der være mulighed for at aftale demontering/genmontering m.v. mod betaling)
- Køkkenbord skal være ryddet.
- Sko og overtøj i gangareal skal fjernes de dage håndværkerne skal have adgang til lejligheden.
- Evt. husdyr skal sikres forsvarligt (være i tilstødende rum).
- Hvis man har computere eller andet udstyr, der er følsomt over for støv, skal man selv fjerne eller beskytte dette.
- Der vil i byggetiden være stillads, støj, støv og aktivitet fra byggeriet på alle fællesarealer. Håndværkerne rydder løbende op, men det kan ikke undgås, at man kan mærke byggeriet.
- Antallet af parkeringspladser omkring bygningen vil i perioder være begrænset af byggepladsfaciliteter og selve arbejdet.
- De enkelte beboere skal sikre, at deres indboforsikring er i orden.

Vi prøver alle at få forløbet til at være uproblematisk. Der kan dog ske fejl eller uventede gener. Vi forsøger at løse dem bedst muligt og beder om forståelse for, at det ikke er muligt at tage højde for alle forhold, der kan opstå i forbindelse med renoveringen.

**Efterreparationer / øvrige ydelser:**

Når vinduerne udskiftes, udføres evt. efterreparation af vægge og lofter til pudset flade, hvis det er nødvendigt. Derudover laves reparationer omkring vinduer indvendigt ved montage af hvidmalede lister. Bemærk at der ikke laves helt nye træ/karm/vægoverflader.

Alle skal selv sørge for malerreparation i det omfang, der måtte være afskalninger, smårevner mm. samt demontering og genmontering af evt. inddækninger, persienner, gardiner og beslag.

**Forventet tidsplan:**

Arbejderne på ejendommen påbegyndes feb./marts 2019 og forventes at forløbe uafbrudt frem til afslutningen sent efterår 2020.

Der arbejdes efter denne foreløbige tidsplan:

Etape 1 (Gårdside)	feb./marts 2019 - april 2020
Etape 2 (Gadeside)	november 2019 – oktober 2020

Når den endelige tidsplan, med rækkefølgen af arbejderne, er fastlagt, vil der blive ophængt en mere detaljeret plan i opgangene. På denne kan I se, hvornår håndværkerne når til jeres opgang.

**Adgang til lejligheder:**

Det er naturligvis nødvendigt i perioder at have adgang til lejlighederne for at kunne gennemføre arbejdet. I vil altid blive varslet særskilt skriftligt herom med angivelse af tid og omfang.

Når der skal være adgang til jeres lejlighed, kan I enten vælge at være hjemme eller aflevere nøgle til opbevaring hos entreprenøren (postkasse for aflevering af nøgle opsættes). Mens håndværkerne har brug for jeres nøgler, vil de opbevare dem i nøgleboks monteret på specialbeslag og ophængt på jeres hoveddør til lejligheden.

Når der ikke længere er behov for adgang afleveres nøgler tilbage.

Hvis I vælger at være hjemme for at give håndværkerne adgang, skal I bemærke, at det kræver, at der er nogen hjemme hele arbejdsdagen i de perioder, hvor der er varslet arbejde i lejligheden.

**Mangelgennemgang:**

Når arbejderne i jeres lejlighed er afsluttet, vil disse blive gennemgået af Gaihede a/s. I den forbindelse vil I få mulighed for at oplyse os om bemærkninger, I må have til det udførte arbejde. Fejl og mangler udbedres naturligvis hurtigst muligt herefter.

**Forsikringer:**

I forbindelse med arbejdernes gennemførelse tegnes der en all-risk bygherreforsikring, og entreprenørerne har deres gældende ansvarsforsikringer.

Eventuelle skader på jeres bolig som følge af byggeriet, dækkes af entreprenørens forsikring eller af all-risk bygherreforsikringen. Jeres egen indboforsikring skal dække eventuelle følgeskader på indbo, som måtte skyldes hændelige uheld.

**Derfor** bør alle informere eget forsikringsselskab om, at der gennemføres renovering på ejendommen og i den forbindelse sikre, at egen indboforsikring er opdateret.

**Anden information:**

Der vil altid forekomme personlige varslinger, når der skal ske arbejder i jeres lejlighed. Derudover vil I blive varslet, hvis der sker større ændringer i tidsplanen ved opslag i opgangene. Information af mere generel karakter vil løbende blive ophængt i opgangene.

I er selvfølgelig velkomne til at kontakte os, hvis I har nogle spørgsmål eller hvis I er i tvivl om noget i forhold til denne orientering.

Kontakt: Jesper Krog, telefon: 31 42 20 33, mail: [jk@gaihede.dk](mailto:jk@gaihede.dk)

Vi glæder os til det kommende samarbejde med både jer, Jan Meincke og bestyrelsen.

Med venlig hilsen  
Gaihede a/s



Jesper Krog

PS: Orientering om altanprojektet vil I modtage senere, når det bliver aktuelt.