

Til beboerne i EF Gentofte Parkgård

Thomas Bille-Ahmt
Bygningskonstruktør
Mob. (+45) 29 80 60 40
tb@a4.dk

GENTOFTE PARKGÅRD - UDSKIFTNING AF TAG OG VINDUER

Arbejdet begynder snart, så læs derfor denne informations-skrivelse grundigt, og behold den til byggeriet er afsluttet.

Husk at melde dig til SMS-information

Informationer fra A4 til dig sker fremover på SMS/mail.
Tilmeld dig på dette link
(<https://bit.ly/3PVWiHk>) eller scan QR-koden til venstre.
Du kan se mere på: a4.dk/sms-information.

Forventede tidsplan

Entreprenøren arbejder lige nu på en tidsplan for hele projektet. Når detailtidsplanen er endelig, vil der blive omdelt en overordnet tidsplan til jer.

Du skal forvente at byggeriet opstartes i uge 49, hvor entreprenøren skal have adgang til din lejlighed for at opmåle altandøre og vinduer.

Selve byggeriet starter først op i starten af det nye år, med opstilling af stillads. I skal forvente at byggeriet udføres af flere etaper. I skal forvente at der vil være stillads oppe på flere af etaperne på samme tid, og at opstilling og nedtagning vil ske løbende i takt med at etaperne skrider frem.

Der arbejdes på hverdage kl. 7-17 udenfor boligerne, og fra kl. 8-16 indenfor. Hvis der sker større ændringer i tidsplanen, får du besked på SMS.

Nøgler – opmåling af døre og vinduer

Alle vinduer og altandøre, skal opmåles for at sikre at de nye elementer passer som de skal.

Opmålingen finder sted fra uge 49.

Du vil blive varslet direkte af entreprenøren vedr. adgang, ca. 1 uge forinden opmålingen.

Det er derfor vigtigt at du senest fredag d. 29. november 2024 aflevere en nøgle, inkl. Adresseskilt til ejendommens vicevært. Du kan aflevere nøglen i brevsprækken i døren til kontoret ved nr. 226A.

Nøglen til din lejlighed holdes indtil byggeriet er udført, fordi der skal være adgang til din lejlighed igen når døre og vinduer skal udskiftes.



Din forsikring

Det sker meget sjældent, at der er indbrud i en lejlighed fra stillads. Vi har hørt, at forsikringsselskaber i nogle tilfælde ikke dækker tabet, og her kan hverken bestyrelsen, entreprenøren eller vi desværre hjælpe. Kontakt din indboforsikring for at høre, hvordan du bedst sikrer dig.

Hvem skal du kontakte?

Arbejdet udføres i hovedentreprise af Snedkermester Arne Pedersen A/S

Der knyttes to kontaktpersoner til projektet:

Kontaktperson 1: Andreas Rohde
E-mail: ar@arnepedersen.dk

Kontaktperson 2: Moustapha El-Barq
E-mail: me@arnepedersen.dk

Telefonnummer til ovenstående personer er 43 61 27 75, hvilket er et hovednummer, hvor der altid vil være nogen som svare henvendelsen.

Kontakt Snedkermester Arne Pedersen A/S, når det handler om:

- Tidsplan og adgang til din lejlighed
- Skader forvoldt af håndværkerne
- Akutte problemer udenfor arbejdstid*

*Hvis entreprenøren har opsat et nødnummer på opslags-tavlen i din opgang, skal du bruge det i stedet.

For alle andre spørgsmål eller bemærkninger, så kontakt mig på (+45) 29 80 60 40 eller tb@a4.dk - Du skal ikke kontakte bestyrelsen eller viceværten.

Er der mangler i din bolig?

Når arbejdet er afsluttet, får du mulighed for at gøre opmærksom på mangler. Du får et link, som du kan bruge fra telefon, tablet eller computer. Hvis der sker større skader som ikke kan vente, så skriv en mail til tb@a4.dk.

Nøglehåndtering

Arbejdet kræver adgang til din lejlighed. *Du skal aflevere en nøgle, selv om du har tænkt dig at være hjemme.*

Sådan gør du bestyrelsens hverdag mindre besværlig under byggesagen, og undgår at koste boligforeningen store udgifter. Entreprenøren kommer aldrig uanmeldt, du får altid en varslingsmindst 2 dage før, og ca. 14 dage før første besøg når dine vinduer og døre skal udskiftes.

DET PRAKTISKE FORLØB

UDSKIFTNING AF TAG

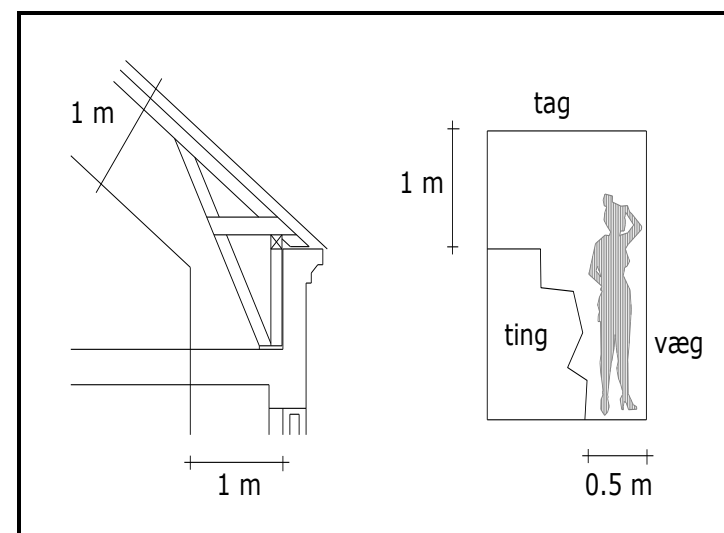
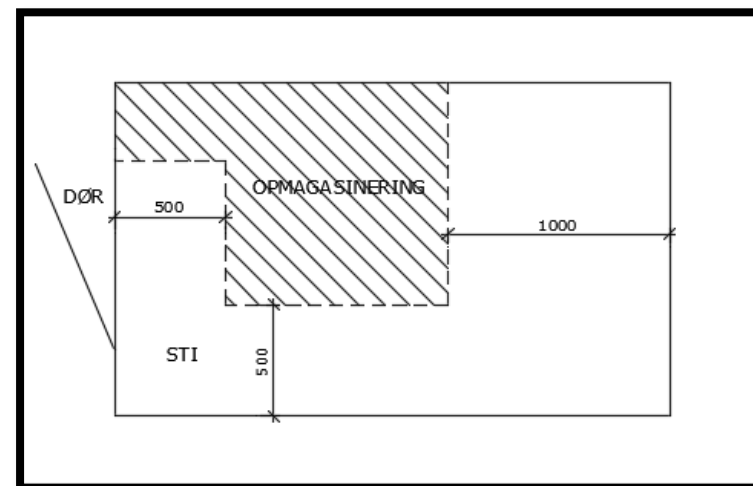
Der skal nyt tag på ejendommen. Den nuværende tagbeklædning samt alt til taget hørende udskiftes, bortset fra tagspærene. Taget isoleres mod beboelse.

Du må ikke færdes på loftet i dagtimerne når der arbejdes, for at undgå uheld og ulykker.

Du skal sørge for at sætte en klud godt fast i din aftrækskanal i køkken og bad inden arbejdet går i gang, fordi der kan komme kanaldele og snavs ned. Hvis du har sluttet en ventilator eller emhætte til kanalen, skal du afmontere disse midlertidigt. *Mens ventilationen er lukket, skal du huske at lufte ekstra godt ud.* Du kan fjerne proppen når stilladset er fjernet fra din del af bygningen.

Du skal sørge for at dit loftsrums rum er ryddet, den yderste meter ud mod tagfladen og langs den ene væg, så entreprenøren kan komme til og så dine ting ikke bliver ødelagt.

Hvis det er en mulighed, anbefaler vi at man rydder sit loftsrums helt, der vil være begrænset adgang til loftrumene i byggeperioden.



Som beskrevet på forrige side, opfordres du på det kraftigste til at rydde dit loft rum helt, da nedtagningen af det eksisterende tag, er forbundet med en masse snavs. Se understående billede, hvor du kan få et indtryk af hvor snavset der bliver på loftet:



Du skal sørge for at der er fri adgang til dit loftsrum i byggeperioden. Ellers vil rummet blive åbnet efter aftale med bestyrelsen. Du kan tage rummet i brug igen, når stilladset er fjernet ud for dit loftsrum.

Du skal være opmærksom på, at de der ikke ydes erstatning for evt. indbo du ikke har flyttet fra lofterne, forinden dementeringen af taget, eller som du ikke har afdækket på forsvarlig vis. Affald der falder ned på din overdækning vil kun i groft omfang blive fjernet.

Hvis der mod forventning skulle opstå vandskader i boligerne når tagarbejderne udføres. Du skal omgående melde dem direkte til entreprenøren på ar@arnepedersen.dk, eller me@arnepedersen.dk med kopi til os på tb@a4.dk.

Entreprenøren har mulighed for at gennemgå de øverste lejligheder for at registrere eksisterende vandskader. Du vil blive varslet forinden. Hvis du ikke giver adgang, er der risiko for at en ny vandskade ikke bliver vurderet korrekt.

Vandskader på dit indbo skal altid anmeldes til dit eget forsikringsselskab, selv om du ikke selv er skyld i skaden. Sørg for at du har en indboforsikring som dækker disse skader. Du kan overdække vigtigt indbo mens arbejdet står på.

Der kan komme mindre revner og sprækker i lofterne op mod taget, når tagarbejderne udføres – fordi der sker rygstelser når der hamres og bankes.

Hvis lofterne er gamle og lidt svækket, kan der udover mindre revner også forekomme områder med løs puds. Der kan også opstå revner i samlingerne mellem lofter og vægge. Entreprenøren har ikke ansvaret disse revner, så længe arbejderne er udført på normal vis. Der kan derfor være et behov for at du selv skal udbedre disse revner efter endt byggearbejde.

FACADEARBEJDER

Facaderne mod både gade- og gårdside skal murerrepareres hvor der er et behov for dette. Desuden skal revnedannelser indvendigt på brystningerne på altanerne udbedres.

Efter facadeistandsættelsen vil vinduerne blive poleret af entreprenøren. Men når stilladset nedtages vil vinduerne blive snavset igen, specielt hvis det når at regne fra poleringen til nedtagningen af stilladset. Den polering/vask der er behov for, efter stilladset er nedtaget, skal du selv klare.

VINDUESUDSKIFTNING

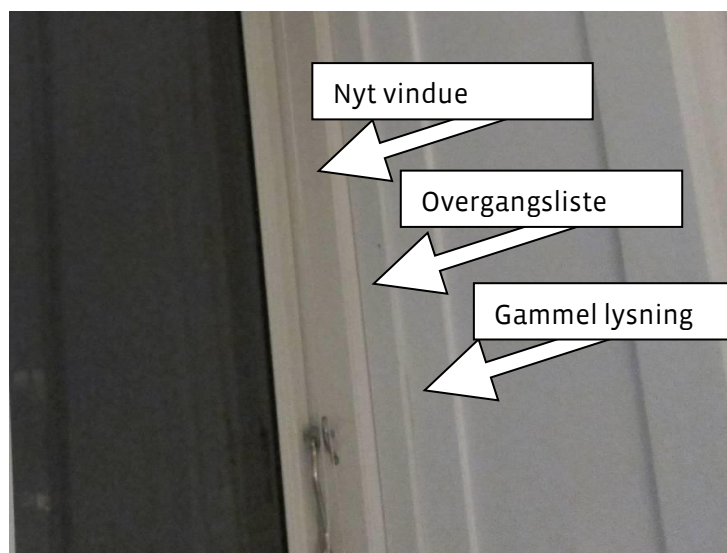
Vinduerne i din lejlighed skal udskiftes. De gamle vinduer udskæres af de eksisterende lysninger.

Nye vinduer isættes og tættes samme dag så boligen på intet tidspunkt er uden vinduer udenfor normal arbejdstid.

Samme eller næste dag udføres lister og indvendige finish-arbejder.

Du skal sørge for at nedtage gardiner og rydde vindueskarme. Du skal fjerne alarmer, sikkerhedsgitre, kabler og andet fastgjort til vinduerne, inden håndværkerne kommer. Du står også for genopsætning af disse ting.

Skader på dit indbo skal altid anmeldes til dit eget forsikringsselskab, selv om du ikke selv er skyld i skaden. Sørg for at du har en indboforsikring som dækker disse skader.



Når de nye vinduer er monteret, opsættes en flad liste mellem lysninger og det nye vindue. I nogle tilfælde vil der være en lille stribe som skal males. Selv om en større (og dermed tykkere) liste kunne dække, holder vi os normalt til en mindre synlig liste. Den skal sidde der i over 30 år og vil være mindre pæn for både dig og kommende beboere. Ønsker du listen malet og sømhuller kittet, skal du selv klare dette efterfølgende. (Indvendig farve på de nye vinduer er RAL 9010)

Sker der større skader på vindueslysninger, vinduesplader etc. bliver de normalt udbedret murer-/ malerarbejder via byggesagen. Mindre skader som f.eks. krakeleret maling etc. skal du selv klare - det gælder også eventuelle klæbemærkater, som er sat indvendigt på vinduesglassene.

TIPS OM DINE NYE VINDUER

Der kan opstå dug på ydersiden af dine vinduer, det er fordi de isolerer ekstra godt.

Vinduerne har ikke godt af at stå åbne i mange dage, og aldrig i regnvejr.

Vinduer med paskvilgreb og bremse kan stå på klem ved at åbne vinduet lidt og lukke grebet igen.

Vendbare vinduer har ingen andre måder at stå åbne på. Du kan købe et PN-beslag, hvis du vil have vinduet til at stå fast i en mere åben stilling.

Vinduernes bevægelige dele og glidebeslag skal smøres mindst 1 gang årligt efter fabrikkens anvisninger. Så fungerer vinduet godt i mange årtier.

Hvis vinduet har en udluftningsventil, skal den kun lukkes i kortere tid, f.eks. hvis der er larm udenfor. Husk at supplere med almindelig udluftning.

VARSLING

Arbejdet kræver at der er adgang til din lejlighed - se desuden afsnittet "Varsling" ovenfor.

UDSKIFTNING AF UDVENDIGE DØRE

Ejendommens hoveddøre til opgange og kældre udskiftes. De nye døre forsynes med det eksisterende låsesystem, med mindre du gøres opmærksom på andet. Du får derfor ikke nye nøgler til kælderen.

STILLADS

Der opstilles stillads mod gade, gård og på gavle.

Stilladset inddækkes med et plastnet, det vil ikke være nemt at se igennem nettet, men det vil lukke lys ind på stilladset.

Lad ikke dine vinduer stå åbne eller på klem uden opsyn mens der står stillads ud for din lejlighed – af hensyn til risiko for tyveri.

VARSLING

Inden byggeriet går i gang, skal du fjerne din cykel etc. fra facaden, så stilladsarbejderne kan komme til. Der sker af og til skader på cykler etc. som står i nærheden af stilladset – så find et andet sted at parkere din cykel i hele byggeperioden.

GENERELT

Det kan ikke undgås, at byggeriet er forbundet med gener som støv, støj, materialeoplagering etc. Hvis du oplever et urimeligt niveau af støj eller rod, så giv os besked.

Arbejdet kan i nogle tilfælde give nogle vibrationer. Du skal selv sikre, at der ikke er ting i din bolig, som står så usikkert at en vibration fra arbejdet kan få dem til at falde ned.

Der vil være adgang til kælderen i hele byggeperioden.

Vi ser frem til et godt byggeri og et godt samarbejde alle parter imellem.

Med venlig hilsen
Thomas Bille-Ahmt

