

Til beboerne
Ejendommen AB Prinsesse Charlottes Gade 23-29

31. maj 2011

Beboerorientering vedrørende etablering af nye altaner mod gård

Kære beboere

Det er nu blevet tid til at gennemføre de byggearbejder, der blev besluttet på generalforsamlingen i december måned 2010.

Hermed følger en generel orientering om projektets forløb, i bedes gemme denne orientering til opsætningen af altanerne er afsluttet.

Det skal der udføres:

- Renovering af kældertrappe i gård v. Prinsesse Charlottes Gade 29.
- Opsætning af altaner mod gård.
- Nedtagning af vinduer og brystning herunder, ved de lejligheder som ikke har franske altaner.
- Opsætning af foldedøre til altaner, ved de lejligheder som ikke har franske altaner.
- Flytning/udskiftning af radiatorer der står foran vinduer der skal udskiftes, ved de lejligheder som ikke har franske altaner.
- Flytning af nedløbsrør på facade mod gård.

Derudover udføres diverse følgearbejder, byggepladsetablering osv.
(Se i øvrigt bilag fra generalforsamling om nærmere omfang.)

Hvem er Gaihede A/S

Gaihede A/S er jeres rådgiver, og holder styr på gennemførslen af projektet. Vi står bl.a. for kontakten til håndværkerne, derudover holder vi løbende møder med bestyrelse, hvor forløb mv. bliver drøftet.

Hvem ringer man til?

Hvis der opstår spørgsmål eller problemer, I vil have afklaret, kan I henvende jer til os Gaihede A/S:

Birgitte Maltesen direkte telefon: 25 19 69 01 mail: bm@gaihede.dk

Generelt om ulemper for beboerne: "Det kan være skidt, før det bliver godt"

Ved renoveringsarbejde af denne størrelse vil der naturligvis være visse ulemper forbundet med arbejdet.

Disse ulemper vil i forskellig grad få indflydelse på jeres hverdag. Det er derfor vigtigt, at I får mulighed for at forberede jer på det.

For jer vil der være følgende forhold I kan forvente og derfor forberede jer på:

- For udførelse af arbejde med altaner, vil der blive opstillet facadelift/stillads, hvilket kan skygge for vinduer og fylde lidt på adgangsveje i gården.
- Beboerne i de berørte lejligheder, skal selv sørge for at der bliver ryddet for møbler og effekter 1,5m foran arbejdsområdet. Nærmere tidspunkt vil blive varslet af håndværkerne.
- I de lejligheder hvor der skal udskiftes vinduer til altandøre, vil der forekomme særligt støjende og støvende arbejde, når der skal bankes mur væk til døren. Beboere skal selv sørge for afdækning af møbler mv., håndværkerne afdækker gulvet i arbejdsområdet.
- Hvis man har computere eller andet følsomt over for støv skal man selv fjerne eller beskytte dette.
- Der vil i byggetiden være stillads, støj, støv og aktivitet i fællesarealer fra byggeriet. Håndværkerne rydder løbende op, men det kan ikke undgås, at man kan "mærke byggeriet".
- Vi prøver alle at få forløbet til at være uproblematisk. Der kan dog ske fejl eller uventede gener. Vi søger også 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 altanopsætning.
- De enkelte beboere skal sørge for, at deres indboforsikring er i orden.
- Der skal være adgang til nogle pulterrum på loft, spidsloft og skunkrum når der skal monteres altaner på 5.sal. Disse skal ryddes.
- Parkeringspladser vil i perioder være begrænset af byggepladsfaciliteter og selve arbejdet.
- Arbejdet vil blive udført i hverdage indenfor tidsrummet 7.30-17.00.

Efterreparationer/øvrige ydelser:

I forbindelse med fjernelse af brystning under vinduer, kommer der hul mellem eksisterende gulv og den nye altandør. Dette bliver lukket med nye gulvplanker. Har beboer selv gulvplanker der ønskes anvendt, kan disse stilles frem til entreprenøren.

Lysning hvor vinduer udskiftes til døre, går lysningen ikke ned til gulv. Lysningen forlænges her med en glat plade som går fra eksisterende lysning til gulv. Der afsluttes med nye indfatninger mellem væg og lysning samt lister mellem lysning og karm ved dør.

Beboere står selv for indvendigt malerarbejde af lysning, indfatninger og lister, dvs. spartling, slibning og maling.

Radiatorer under vinduer der udskiftes til foldedøre, demonteres og nye monteres på tværgående væg (væg mod nabo).

I opgange hvor der arbejdes, rengøres trapper hver fredag.

Tidsplan:

Der arbejdes med denne foreløbige tidsplan:

Projektet er sendt i udbud 27. maj 2011, med frist for aflevering af tilbud 17. juni 2011.

Selve altanudskiftningen i ejendommen forventes påbegyndt i efteråret 2011 og forventes afsluttet i løbet af 2011.

Når den endelige tidsplan med rækkefølgen af arbejderne er fastlagt, vil der blive ophængt en mere detaljeret plan for dette i opgangene. På denne vil det kunne ses, hvornår håndværkerne når til Jeres opgang.

Dette sker, når der er indgået aftale med entreprenør i løbet af juli måned 2011.

Adgang til lejligheder:

Det er naturligvis nødvendigt i perioder at have adgang til lejligheder, hvor der skal udføres arbejder, for at kunne projektere og gennemføre de planlagte arbejder.

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 at aflevere nøgle til opbevaring i nøgleboks på jeres hoveddør. (Boks opsættes af entreprenøren).

Hvis I vælger at være hjemme i stedet for at aflevere nøgle, skal I bemærke, at det kræver, at der er nogen hjemme hele arbejdsdagen i perioder, hvor der er varslet arbejder i lejligheden.

Når der ikke er behov for adgang længere, afleveres nøgler tilbage gennem brevsprække, samtidig bliver nøgleboks på jeres dør demonteret.

I bedes venligst markere døren til jeres pulterrum med tydelig angivelse af navn adresse og telefonnummer, så der kan varsles ved adgang.

Mangelgennemgang:

Når arbejdet i jeres lejlighed er afsluttet, vil det blive gennemgået af Gaihede A/S. I den forbindelse vil I få mulighed for at notere evt. bemærkninger/oplyse om mangler. Mangler afhjælpes naturligvis hurtigst muligt herefter.

Forsikringer:

I forbindelse med arbejdernes gennemførsel, tegnes all-risk bygherreforsikring og entreprenører har gældende ansvarsforsikringer.

Alle bør kontrollere, at egen indboforsikring er opdateret og informere eget forsikringsselskab om, at der gennemføres renovering på ejendommen.

(Enkelte selskaber kan have særlige forbehold på indboforsikring.)

Evt. skader i jeres bolig, som følge af byggeriet, dækkes af entreprenørens forsikring eller allrisk-forsikring. Jeres egen indboforsikring skal dække evt. følgeskader på indbo, som måtte skyldes hændelige uheld.

Anden information:

I vil modtage personlige varslinger, når der skal ske arbejder i jeres lejlighed. Hvis der sker større ændringer i tidsplanen vil du blive orienteret ved opslag i opgangen. Information af mere generel karakter vil løbende blive ophængt i opgangene.

Med venlig hilsen
Gaihede A/S



Birgitte Maltesen
Arkitekt maa