

Beboer under Tagprojektet

**Information til 5.sals-beboere berørt af tagprojektet i AB JOJO
September 2016 (revideret)**

Kære beboer i AB JOJO

Du har modtaget dette informationshæfte, fordi du som beboer i en 5. sals lejlighed i AB JOJO enten allerede er berørt af tagprojektet, eller vil blive det inden for den nærmeste fremtid. Med informationshæftet er det bestyrelsens ønske, at du som beboer får et overordnet indblik i det arbejde, der skal foretages i din lejlighed, den måde det kommer til at foregå på, samt hvilken rolle du som beboer har, og hvor du kan henvende dig med spørgsmål. Informationen i dette hæfte suppleres af varslinger og mere specifik information omkring arbejdets forløb fra entreprenøren når arbejdet i din lejlighed påbegyndes samt generel information omkring tagprojektet via nyhedsbreve og projektmøder. Således håber vi, at du føler dig godt informeret om den forestående proces.

Hvad går tagprojektet ud på?

På den ekstraordinære generalforsamling den 30.marts 2016 blev det besluttet at igangsætte et tagprojekt, der foruden udskiftning af altankviste også omfatter udbedring af fejl og mangler i tagkonstruktionen, i eksisterende gipsvægge og øvrigt træværk, herunder skimmelsanering samt udskiftning af de underdimensioneret hjælpespær ved atalievinduerne. Projektet er nødvendigt, da der er konstateret betydelige fejl og mangler på taget og i kvistkonstruktionen, der bl.a. medfører utætheder, som har afledt skimmel og råd. Udbedringen skal foretages på alle fire karréer og foregår etapevist.

Processen i din lejlighed

Arbejdet kan overordnet opdeles i tre faser:

/ Fase 1 opstart: Arbejdet starter med stilladsopsætning og varsling af dig som beboer. Herefter følger en forregistrering, dvs. registrering af de eksisterende forhold. Der dannes her et overblik over omfanget af fejl og mangler, herunder om eventuelle vandskader har bredt sig til 4. salen.

Desuden etableres byggepladsen i opstartsfasen, hvilket for det indvendige arbejde bl.a. omfatter, at der etableres en støvvæg, som afdækker det område, hvor arbejde foregår i lejligheden.

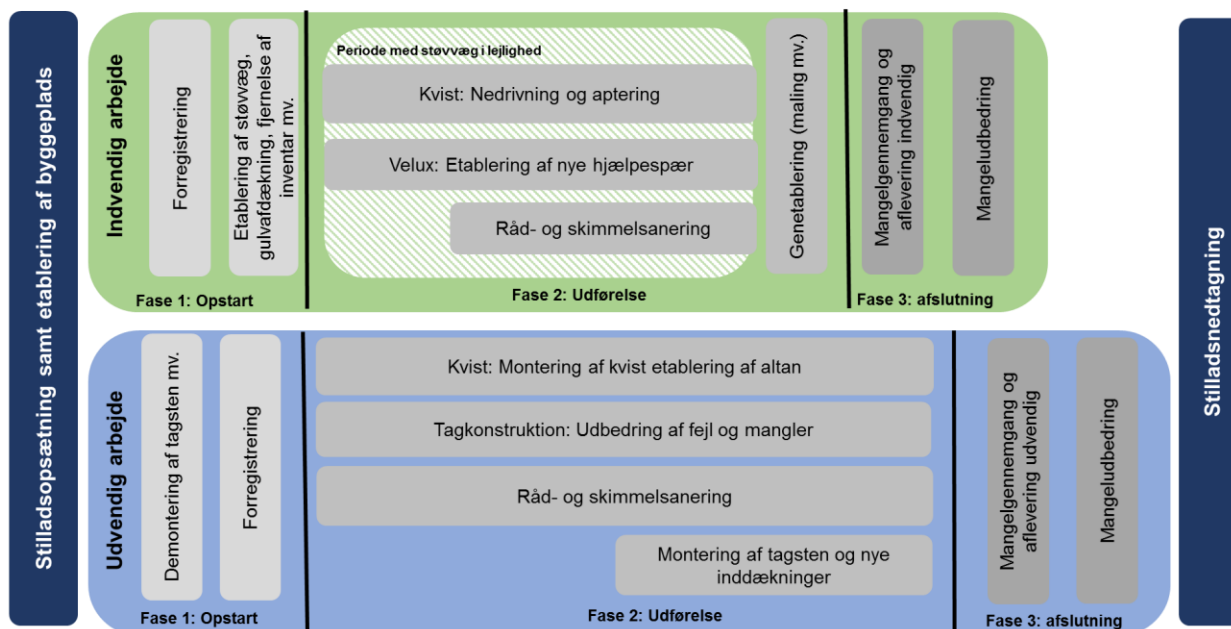
/ Fase 2 udførelse: Udførelsesfasen er den omfangsrige fase, hvor altankvisten udskiftes, arbejdet på taget foregår og nye hjælpespær til atalievinduerne etableres. Desuden foretages sanering af råd og svamp, hvis dette er konstateret. Dette arbejde foregår parallelt, hvorfor størstedelen af 5.salen vil være afspærret i perioden. Afsluttende vil lejligheden genetableres med bl.a. malerarbejde af væggene på 5. sal og eventuelt gulvarbejde. Der føres løbende kvalitetskontrol/fagtilsyn af udført arbejde af rådgivere fra Svendborg Architects, kontrol af råd og skimmelsanering af rådgivere fra Orbicon samt ingeniørtilsyn af rådgivere fra Falcon.

/ Fase 3 afslutning: Som afslutning gennemføres aflevering af det udførte arbejde først indvendigt og senere udvendigt. Svendborg Architects er ansvarlig for mangelgennemgangen og kvalitetskontrollen af det udførte arbejde og eventuelle fejl og mangler vil blive registreret og efterfølgende udbedret af entreprenøren.

Tidsmæssigt vil det indvendige arbejde normalt afsluttes før det udvendige arbejde. Det vil sige, at du kan forvente at tage din lejlighed fuldt i brug igen imens det udvendige arbejde på taget færdiggøres. Dette vil dog afhænge af skadesomfanget i din lejlighed. Kvistaltanen kan først tages i brug når stålværn er monteret og det udvendige arbejde afsluttet.

Den overordnede proces kan skitseres som følger:

Overordnet proces for tagprojekt



Bemærk at forløbet for karré 1 afviger fra denne proces.

Hvem udfører arbejdet?

Arbejdet udføres af Curacon, som er hovedentreprenør på projektet, samt deres underentreprenører. Det tilstræbes, at der er så lidt udskiftning i mandskabet som muligt for at sikre kontinuitet og den ønskede kvalitet. Svendborg Architects står for projektering, kvalitetssikring og tilsyn med arbejdet og Sweco for byggeledelsen. Herforuden er tilknyttet rådgivere fra ingeniørfirmaet Falcon, som udfører fagtilsyn på de bærende bygningsdele samt rådgivere fra Orbicon, der foretager skimmelprøver mv. Bestyrelsen varetager rollen som bygherre og repræsenterer beboernes og foreningens interesser på månedlige bygherremøder samt i løbende dialog med rådgiver og entreprenøren.

Hvor lang tid kan jeg forvente der arbejdes i min lejlighed?

Hvor lang tid der skal bruges på den enkelte karré, den enkelte etape og i den enkelte lejlighed afhænger i høj grad af det specifikke skadesomfang. På baggrund af destruktive indgreb er det estimeret at arbejdet tager fra 4-7 mdr. for en enkelt etape, det vil sige, at du som beboer kan indstille dig på at have byggearbejde i lejligheden i op til 7 mdr. Men erfaringen viser, at der kan være uforudsete forhold, som først opdages når kvisten og tagstenene fjernes. Dette kan forsinke processen. For et estimat af byggeperioden for din etape henvises til omdelt tidsplan. Tidsplanen revideres løbende.

Hvordan bliver jeg varslet?

Du vil blive varslet af entreprenøren 14 dage samt en uge før arbejdet går i gang i din lejlighed. Desuden vil entreprenør orientere, hvis der opstår betydelige forsinkelser eller der er særlige forhold, der gør sig gældende i din lejlighed. Generelle ændringer i tidsplan mv. vil blive opdateret via hjemmeside og nyhedsbrevet for kvistprojektet.

Synlige forandringer

Foruden at du får en ny altankvist med et andet designmæssigt udtryk end den tidligere vil du opleve, at der kommer følgende synlige forandringer i lejligheden:

/ Trappen: I forbindelse med udskiftningen af kvisten etableres en ny trappe. Den nye trappe har to eller tre trin. Hvilken løsning der vælges i din lejlighed afhænger til dels af de fysiske forhold, altså størrelsen på hullet fra den gamle trappe, og højden fra gulv til kvistdør. Derudover kan man i visse tilfælde, så længe de fysiske rammer tillader det, vælge et bredt eller smalt trin i toppen af trappen. Hvilken trappeløsning der er mulig kan først fastlægges når den nye kvist er monteret. Til trappen bruges samme træsort som det oprindelige gulv og samme overfladebehandling, men da der er forskel i alder og slid på træet vil et fuldstændig identisk udtryk ikke kunne opnås.

/ Radiatorrør: Etableringen af den nye kvist kræver en omlægning af eksisterende radiatorrør til 5 sal. I nogle lejligheder betyder det at, der vil forekomme en mere synlig rørføring på 4. salen end hidtil.

/ Hjælpepær: Hjælpepærene ved ateliervinduerne udskiftes til stærkere stålpær, som har en anelse mindre dybe, men til gengæld en firkantet form og ikke som eksisterende, en koniske i form. Samlet set, er udtrykket næsten det samme.

Det skal understreges, at der i alle tilfælde fokuseres på at skabe den æstetiske og kvalitetsmæssige mest optimale løsning baseret på de standardløsninger, der er indeholdt i projektet.

Tilvalg

Med den nye altankvist etableres to nye ovenlysvinduer. Du har som beboer mod betaling mulighed for at tilvælge at få elektronisk styring af disse vinduer, således at du med en fjernbetjening kan åbne og lukke vinduerne, og så vinduerne lukkes automatisk ved regnvej. Fjernbetjeningen kan sammenkobles med øvrige elektronisk styrede Velux vinduer i lejligheden. Prisen er 3000 kr. Ønsker du at gøre brug af denne mulighed meldes det ved forregistreringen til entreprenøren.

Hvad kan jeg forvente af gener?

Oplistet er de gener og de forhold du som beboer skal være opmærksom på i byggeperioden:

/ Arbejdstid: Du kan forvente at der arbejdes i dagtiden i hverdagen typisk fra 6.30-15. Afvigelser kan dog forekomme.

/ Støj: Der vil til tider være arbejde af støjende karakter, særligt under nedrivning, ved montage af altankviste, ved montage af hjælpepær og ved gipsarbejde.

/ Støv: Det meste støv fra arbejdet er afskærmet af støvvæggen, men kan ikke afskærmes fuldstændigt, hvorfor der må forventes perioder med let byggestøv i lejligheden ligesom vinduer/altandøre og altanen på 4. sal tilstøves fra stilladset.

/ Kulde: Da radiatorer fjernes i de områder, hvor der arbejdes, og da der typisk er åbent ud til stilladset under kvistudskiftningen, samt åbne vinduer imens arbejdet pågår, kan du forvente, at der særligt i vintermånederne er periodevis kuldeetræk i den øvrige lejlighed. Når den eksisterende kvist er revet ned, afdækkes hullet med vintermåtter i vintermånederne for at mindste varmetab.

/ Adgang til lejlighed: I al den tid, hvor der er støvvæg i lejligheden vil håndværkerens adgang til lejligheden primært gå fra stilladset. Det betyder at gennemgangen fra 4. salen hovedsageligt kun sker ved opstart og afslutning af arbejdet samt ved særlige forhold. Dog vil der i nogle tilfælde være behov for at arbejde på 4. salen. Hvis det er aktuelt i din lejlighed vil du få særskilt information om dette. Du vil som udgangspunkt blive orienteret i god tid om hvornår, der er behov for adgang til 4. salen, men i nogle tilfælde kan du blive spurgt om adgang med kort varsel da det fx. pga. vejret er nødvendigt at ændre arbejdsplanen for at kunne holde fremdriften. For at entreprenøren kan få adgang til lejligheden når der ikke er nogen hjemme, skal de have en kopi af jeres nøgler. Nøgler er låst inde i et nøgleskab i Curacons varetægt.

/ Anvendelse af 5. Sal: Hvor stor en del af lejligheden der vil blive afskærmet er individuelt fra lejlighed til lejlighed, men som udgangspunkt skal det ikke forventes, at 5. salen kan bruges til andet end mindre opbevaring af inventar. Du vil få information af entreprenør under forregistreringen omkring placering af støvvæg og mulighed for anvendelse af 5. salen.

Hvad er min rolle som beboer?

Som beboer skal du:

/ Deltage i forregistrering: Det er en fordel, hvis du deltager i forregistreringen med entreprenør, da du her får oplysninger om, hvordan støvvæg mv. etableres i din lejlighed. Desuden kan du til forregistreringen videregive lejlighedsspecifikke oplysninger. Alle forhold registreres på et skema, som du modtager en kopi af.

/ Fjerne inventar. Inventar skal fjernes således at støvvæggen kan etableres. Det specifikke område hvor inventar skal fjernes fra oplyses af entreprenør ved forregistreringen. Men som udgangspunkt skal du ikke regne med, at der er plads til opbevaring på 5 sal.

/ Aflevere nøgler: Kopi af nøgle til hoveddør skal afleveres til ejendomskontoret, når der gives besked om det.

/ Registrere fejl og mangler ved aflevering: Som en del af afleveringsforretningen modtager du et registreringsskema, hvor du skal angive, hvis du har bemærket fejl eller mangler ved det udførte arbejde, dette selvfølgelig kun af kosmetisk karakter. Svendborg Architects står for den tekniske mangelgennemgang. Det er således ikke nødvendigt, at du er hjemme under selve afleveringsforretningen.

/ Oplyse mailadresse og tjekke mail løbende: Dialogen med entreprenøren sker primært via mail, bl.a. når entreprenør skal have adgang til 4.salen. Derfor er det vigtigt, at du sørger for at videregive mailadresse på den person i husstanden, der er kontaktperson samt at den person løbende tjekker sin mail i byggeperioden. I kan enten sende kontaktoplysninger til sekretariatet eller oplyse det under forregistreringen.

/ Kontakte kontoret: Hvis der sker noget utilsigtet som fx vandindtrængen i byggeperioden skal du straks kontakte sekretariatet. Hvis ikke du er tilfreds med det udførte arbejde undervejs i processen, eller hvis der opstår noget uforudset skal du også kontakte sekretariatet. Selvom arbejdet løbende kvalitetssikres, er det dig som beboer, der kender din lejlighed bedst, og derfor hilser vi det velkomment, at du giver os besked, hvis du mener, at der er noget der kræver vores opmærksomhed.

Det skal understreges, at der i hele byggeperioden er adgang forbudt til eksisterende altankvist og til stilladset.

Hvordan bliver jeg kompenseret?

I den periode hvor du har støvvæg i din lejlighed vil du modtage kompensation for boligafgiften for kvadratmeterne på 5. sal. Grubbe Advokater står for administrationen af dette. Særlige forhold gælder, hvis dit køkken og/eller badeværelse afspærres idet der her tilbydes fuld kompensation for boligafgiften for hele lejligheden. Kompensation sker bagudrettet og en gang om måneden.

Hvem kan jeg kontakte?

/ Sekretariatet

Sekretariatet er det primære sted du skal henvende dig med spørgsmål og kommentarer af generel karakter vedrørende tagprojektet og arbejdet i din lejlighed. Hvis sekretariatet ikke kan besvare eller handle direkte på din henvendelse videresendes denne til bestyrelsen og/eller rådgiver og entreprenør. Skriv til: Sekretariat@abjojo.dk

/ Bestyrelsen – tagprojektmøder

Der afholdes med jævne mellemrum projektmøder, hvor du kan stille spørgsmål direkte til bestyrelsen og ved nogle af møderne også rådgivere. Hold øje med datoerne i nyhedsbrevet, som du tilmelder dig på hjemmesiden. Her vil også løbende komme ny information ud omkring tagprojektet.

/ Entreprenøren

Curacon kan kun kontaktes vedrørende specifikke informationer og spørgsmål omkring arbejdet i netop din lejlighed og kun i den periode, hvor arbejdet pågår. Du vil blive kontaktet af entreprenøren forud for arbejdets opstart. Sender du en mail så husk altid at sende en kopi af din henvendelse til sekretariatet.

/ Beboergruppe på Facebook

På Facebook er etableret gruppen ” Tagprojekt - AB Jo Jo” som henvender sig til beboere berørt at tagprojektet, hvor erfaringer kan deles og spørgsmål stilles til hinanden. Det skal understreges at gruppen er oprettet af beboere og til beboere, og at bestyrelsen og sekretariatet ikke deltager i eller faciliterer debatten i gruppen.