

Til beboerne i AB Ved Valby Station

A4 arkitekter og ingeniører A/S
CVR-nr. 26 48 10 66

mail@a4.dk
www.a4.dk

Tel. (+45) 70 26 62 62

Gladsaxevej 104
2860 Søborg

UDSKIFTNING AF TAG OG ISTANDSÆTTELSE AF TRAPPEOPGANGE

Arbejderne med udskiftning af taget og istandsættelse af trappeopgange etc. begynder om kort tid. Læs venligst denne informationskrivelse grundigt igennem, og behold den til byggeriet er afsluttet.

FORVENTET TIDSPLAN

Arbejde	Ugenr 2020
Opmåling af døre til hoved- og bagtrapper	9
Etablering af byggeplads	14-15
Etape 1 – Opstilling af stillads (Toftegårds Allé)	14 - 17
Etape 1 – Udskiftning af tag (Toftegårds Allé)	17 - 28
Udskiftning af døre mod bagtrappe og hovedtrappe	19 - 23
Istandsættelse af trapperum	24 - 29
Etape 2 – Opstilling af stillads (Gl. Jernbanevej)	23 - 27
Etape 2 – Udskiftning af tag (Gl. Jernbanevej)	27 - 38
Etablering af tagboliger	29 - 41
Etablering af nye depotrum	29 - 41
Aflevering	43
Udbedring af eventuelle mangler	43 - 44

Udskiftning af tag
Dato: 18. februar 2020
Side 1/7

Arbejde	Ugenr 2020
Afrigning af byggeplads og nedtagning af stillads	44 - 48

Hvis der sker større ændringer i tidsplanen vil du blive orienteret ved opslag i opgangen.

VIGTIGT.

Døre fra lejlighederne mod fortrappe og bagtrappe, skal opmåles, for at sikre at de nye passer som de skal.

Det sker torsdag d. 27/2 og fredag d. 28/2 mellem kl. 07.00 og 15.00.

Det er vigtigt, at du **senest onsdag d. 26/2** afleverer en nøgle i postkassen hos Katrine Ida Jensen, Toftegårds Allé 31, 4.tv., forsynet med tydelig adresse – eller personligt til Katrine mellem kl. 17.00 - 19.30 onsdag d. 26/2.

Du får din nøgle igen, når byggesagen er afsluttet.

VIGTIGT:
Informationer fra A4 Arkitekter og ingeniører sker fremover mest på SMS. Send en SMS til 27 24 71 95 med teksten: Tilmeld VEDVALBY (din adresse).
Eksempel: Hvis du bor Toftegårds Allé 31, 4. tv. skriver du:
Tilmeld VEDVALBY Toftegårds Allé 31, 4. tv.
...og sender sms'en til 27 24 71 95.
Du får en bekræftelse, når du er tilmeldt.

Har du tidligere tilmeldt dig denne service, behøver du ikke foretage dig noget. Er du i tvivl om du allerede er tilmeldt – så tilmeld dig igen.

Vi bruger måske dit mobilnummer til at kontakte dig, hvis det er relevant ifm. arbejdet i din lejlighed. Vi sletter dig fra SMS-systemet 1 år efter byggeriets aflevering. Vi videregiver ikke dit nummer. Du kan selv afmelde dig ved at sende en sms med teksten "Afmeld VEDVALBY". Hvis du ikke tilmelder dig, får du kun de mest nødvendige informationer via opslag eller postkasse.

DIN EGEN FORSIKRING:

Det sker yderst sjældent, at der er indbrud i en lejlighed, som følge af, at der er opstillet stillads eller lift. Vi har set, at forsikringsselskaber i nogle tilfælde ikke dækker tabet, og her kan hverken bestyrelsen, entreprenøren eller vi hjælpe.

Vi foreslår, at du kontakter din indboforsikring for at høre, hvordan du bedst sikrer dig.

ENTREPRENØR:

Arbejdet udføres i hovedentreprise af: Hovedstadens Bygningsentreprise A/S

Kontaktperson: Preben Pihl

E-mail: Prp@hovedstadens.dk

Mobil: 40215281

Ring eller skriv til ovenstående, når det handler om:

- *Tidsplan og adgang til din lejlighed*
- *Skader forvoldt af håndværkerne*
- *Akutte problemer som fx vandskader og stormskader – også udenfor almindelig arbejdstid*.*

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

Har du andre spørgsmål eller bemærkninger, så giv besked til os i A4 på 42378933 eller df@a4.dk.

NØGLEHÅNDBTERING

Nogle af arbejderne kræver at der er adgang til din lejlighed.

Du bedes derfor **senest onsdag d. 26/2** aflevere en nøgle, inkl. nøgleskilt med navn og adresse, til bestyrelsesmedlem Katrine Ida Jensen, Toftegårds Allé 31, 4. tv. Hvis du er bortrejst på denne dato, bedes du aflevere en nøgle inden du rejser.

2 dage inden entreprenøren skal have adgang til din lejlighed bliver du varslet direkte af entreprenøren ved

brevindkast i din lejlighed med oplysning om præcist tidspunkt for arbejdernes påbegyndelse og deres varighed.

Bemærk at du bedes aflevere en nøgle uanset om du planlægger at være hjemme eller ej. Dette gøres for at undgå at misforståelser og forglemmelser medfører forsinkelser eller merudgifter for boligforeningen, da entreprenørens tilbud og tidsplan er baseret på at der altid er adgang på de varslede tidspunkter.

VED PROJEKTETS AFSLUTNING

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 os – adressen finder du på sidste side.

DET PRAKTISKE FORLØB

UDSKIFTNING AF TAG

Der skal nyt tag på ejendommen. Den nuværende tagbeklædning samt alt til taget hørende fjernes, bortset fra tagspærene. Taget isoleres mod beboelse og der oplægges ny tagbeklædning.

Du skal sørge for – ikke at færdes på loftet i perioden imens der arbejdes på taget. Dette 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. Dette

anbefaler vi, fordi der kan komme kanaldele og snavs ned, når kanalernes øverste del skal omlægges i forbindelse med tagarbejdet. Hvis du har sluttet en ventilator eller emhætte til kanalen, skal du afmontere disse midlertidigt. Mens ventilationen er afproppet skal du huske at lufte ekstra godt ud. Du kan fjerne proppen når stilladset er fjernet fra din del af bygningen – eller når entreprenøren giver dig besked.

Du skal sørge for at dit loftrum er fuldstændig ryddet, samt give fri adgang til dette i hele byggeperioden. Ellers vil rummet blive åbnet efter nærmere aftale med byggeudvalget.

Det understreges at der ikke ydes erstatning for ødelagte, snavsede eller forsvundne ting fra loftsrummene.

I sjældne tilfælde sker det, at der opstår **vandskader** i lejlighederne, når tagarbejderne udføres.

Vandskader skal omgående meldes direkte til entreprenøren. Desuden skal du give besked til A4 arkitekter og ingeniører a/s (helst pr. e-mail til df@a4.dk så vi har mulighed for at følge op).

For at undgå tvivl om vandskader er opstået før eller under byggeriet, vil der blive foretaget en gennemgang af de øverste lejligheder. 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. Vi anbefaler at du allerede nu **sikrer dig at du har en indboforsikring som dækker disse skader**, da du ellers risikerer ikke at kunne få erstattet dit indbo.

Det er sandsynligt at der opstår **mindre revner og sprækker i lofterne** i lejlighederne når tagarbejderne udføres.

Der opstår hele tiden revner og sprækker i en gammel bygning – og naturligvis især når der arbejdes på loft og tag. Der kan ikke undgås at der i den sammenhæng vil opstå mindre rystelser og bevægelser fordi tagkonstruktionerne bearbejdes. Disse rystelser kan ofte medføre at der opstår mindre revner og sprækker i lofter og vægge i de underliggende lejligheder, typisk i overgangen mellem lofter og vægge, eller i værste fald midt på lofterne, hvis disse i forvejen er i dårlig stand. **De revner der opstår i den sammenhæng har entreprenøren ikke ansvaret for**, så længe arbejdet er arbejderne er gennemført på forsvarlig vis.

ETABLERING AF NYE DEPOTRUM PÅ LOFTET

Der skal etableres nye depotrum på loftet.

Alle eksisterende depotrum fjernes, og der etableres nye depotrum med vægge af stål-gitter.

Har du en hængelås på dit nuværende depotrum, skal du afmontere denne, og gemme den til dit nye pulterrum.

De nye depotrum kan være placeret anderledes end tidligere.

Du vil få besked når du kan tage dit nye depotrum i brug igen, og efter nærmere anvisning fra bestyrelsen.

VARSLING

Arbejdet kræver ikke adgang til din lejlighed.

INDDRAGELSE AF LOFT TIL BEBOELSE

Lejlighederne beliggende Toftegårds Allé 31, 4.th. + tv., og 29 4.tv. udvides med beboelse oppe under taget.

Arbejderne foretages sideløbende med arbejderne på taget, og igangsættes så snart det nye tag er lukket af og tæt.

Der vil fremover ikke være gennemgang på loftet, som i dag, pga. de nye tagboliger.

Entreprenøren kontakter den enkelte byg-op beboer for nærmere aftale om valg af trappe og placering af stikkontakter mv. undervejs i forløbet.

VARSLING

Arbejdet kræver at der er adgang til de lejligheder der bygger op - se desuden afsnittet "Varsling" ovenfor.

ISTANDSÆTTELSE AF TRAPPERUM MOD GÅRD OG GADE

Arbejdet omfatter i hovedtræk:

Afrensning og klargøring af overflader.

Opsætning af filt på vægge og lofter.

Maling af lofter, vægge og træværk.

Udlægning af linoleum på trin og reposer i hovedtrapperum.

Ved arbejderne i trapperummene vil det periodevis være nødvendigt at aflukke trapperummene. Dette vil specielt gøre sig gældende i forbindelse med afrensingsarbejder, for at begrænse støvsprengning.

For at mindske generne for både dig og håndværkerne, håber vi du vil benytte bagtrappen imens der arbejdes på hovedtrappen – og omvendt. Det er også for at undgå at du f.eks. får maling på tøjet.

Der vil med skilte blive gjort opmærksom på, når der er ny-malede overflader. Entreprenøren giver ikke erstatning for beskadiget tøj eller andre genstande p.g.a. kontakt med våd maling eller malerstænk.

Arbejdet kræver ikke adgang til din lejlighed - men når dørene skal udskiftes kræves det adgang til din entré. Se nærmere om dette i næste afsnit.

Færdsel på helt nylagt linoleum skal i videst mulige omfang undgås samme dag, som de er pålagt.

Du skal sørge for, at tage din måtte, fodtøj og andre effekter ind i din lejlighed.

VARSLING

Arbejdet kræver ikke adgang til din lejlighed - se desuden afsnittet "Varsling" ovenfor.

UDSKIFTNING AF DØRE MELLEMLIJLIGHED OG TRAPPERUM

Dine døre mod hovedtrappen og bagtrappen skal skiftes til nye døre, der opfylder nugældende krav til "lyd og brand".

De gamle døre inkl. karme og indfatninger på indvendig side demonteres og fjernes.

På "udvendig" side friskæres karme/lysninger fra de eksisterende lysninger og de nye karme stødes indtil det eksisterende.

Der kan ske skader på de indvendige vægbeklædninger, som tapet og lignende i forbindelse med fjernelse af dørene mv. Mindre skader som f.eks. flosset tapet eller mindre skader på andre vægbeklædninger skal den enkelte beboer selv reparere. Dette vil oftest bestå i en lille maler-reparation.

Sker der større skader på overfladerne vil disse blive udbedret mht. murer-/ malerarbejder via byggesagen.

På indvendig side afsluttes arbejderne med montering af nye indfatninger, fastgjort på de nye karme. Malerarbejder af disse, er ikke indeholdt i projektet, og skal derfor foretages af den enkelte beboer.

Du skal sørge for, at nedtage dit navneskilt m.m. på døren, hvis du ønsker at genbruge det på din nye dør.

Du skal sørge for, at din entré er ryddet for tøj, sko og andre effekter omkring entrédøren.

Du skal sørge for, eventuelt eftermonterede hylder, eller lignende op ad gerigter på indvendig side nedtages inden arbejderne opstartes.

Du skal sørge for, eventuelt eftermonterede ledninger på gerigter på indvendig side løsnes, eller fjernes hvis muligt, inden arbejderne opstartes.

Du skal være opmærksom på, hvis du har eftermonteret et gulv ovenpå det oprindelige gulv, vil dette blive tilpasset hvis muligt. Alternativt bliver din dør hævet tilsvarende. Dette vil være individuelt for de lejligheder der har udført eftermontering af gulv.

VARSLING

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

EL-ARBEJDER I TRAPPERUM

Der skal udføres følgende el-arbejder:

- Ny el-installation på hoved- og bagtrapperne inkl. nye lamper.
- Ny el-installationer på loftet

VARSLING

Arbejdet kræver ikke adgang til din lejlighed.

STILLADS

I forbindelse med tagarbejderne skal der opstilles stillads på ejendommen mod både gade- gård og gavlsider.

Stilladset fylder meget, hvilket betyder at der er begrænset adgang til jeres gårdarealer via porten fra Toftegårds Allé, imens byggeriet står på. Dette indbefatter også adgang til garagerne i gården.

Stilladset udføres med overdækning over taget – dvs. en ”regn” skærm der beskytter mod vind og vejr imens arbejder står på.

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.

Du skal sørge for, at evt. biler og andre større køretøjer der bruges i det daglige, er fjernet fra gården/garagerne, inden stilladset sættes op. Det er ikke muligt at flytte på stilladset efter det er sat op.

VARSLING

Du varsles ikke yderligere i forbindelse med opstilling af stilladset.

GENERELT

I forbindelse med at der arbejdes på ejendommen, kan der forekomme små rystelser fra opstilling af stillads, kørsel med materialer m.v. Det er dit ansvar at vurdere om der er ting i din lejlighed som står usikkert f.eks. på en skæv hylde eller i hænger i en løs skrue - og derefter sikre tingene mod skader.

Det kan ikke undgås, at byggeriet er forbundet med gener som støv, støj, materialeoplagering etc. Vi vil selvfølgelig

henstille til entreprenørerne om at begrænse generne mest muligt.

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

Hvis du har spørgsmål eller kommentarer, enten nu eller under arbejdets udførelse, så kontakt mig på df@a4.dk eller ring eventuelt på 42378933.

Med venlig hilsen



Daniel Friis
Bygningskonstruktør
Mob. 42378933
df@a4.dk