

RENOVERING AF AFD. 5

Som alle er blevet informeret om, skal der ske en omfattende renovering af afd. 5 på tage, facader, badeværelser og evt. køkkener samt stigsstreng og faldstammer nogle steder.

Byggeudvalget og rådgivere er nået til enighed om udbuddets omfang, som vi gerne vil introducere dig/Jer for her.



BYGGEUDVALG

Lis Bentin
Direktør

Mike Hergot
Inspektør

Kent van Heesch
Inspektør

Robert Madsen
Organisationsbestyrelse

Anne-Marie Hagedam
Afdelingsbestyrelse

Bernt Klausen
Afdelingsbestyrelse

RÅDGIVERE

Totalrådgiver
Friis Andersen Arkitekter ApS

Ingeniør
Søren B. Nielsen ApS

OMFANG – på den enkelte ejendom...

Slotsgade 20

- Udbedring af kælderydervægge + terrændæk
- Udskiftning af døre + vinduer
- Forbedring af ventilation i tagrum
- Udskiftning af brugsvandsinstallationer + stigstreng
- Udskiftning af faldstammer
- Installation af ventilation i baderum
- Udskiftning af badeværelse
- Evt. udskiftning af køkken

Slotsgade 38

- Udskiftning af sålbænke
- Renovering af kviste
- Udskiftning af døre + vinduer
- Forbedring af ventilation i tagrum + efterisolering
- Installation af ventilation i baderum
- Udskiftning af badeværelse
- Evt. udskiftning af køkken

Grønttorvet

- Udskiftning af dilatationsfuger + bolte
- Udskiftning af døre + vinduer
- Udskiftning tagdækning
- Understøtning langs afløbsrør ved hoveddør
- Nye ventilatorer
- Udskiftning af badeværelse
- Evt. udskiftning af køkken

Gl. Toldbod

- Udbedring af fuger
- Udskiftning af døre + vinduer
- Ny ventilation i baderum
- Udskiftning af badeværelse
- Evt. udskiftning af køkken

Brunshaab

- Reparation af rygning
- Udskiftning af døre + vinduer
- Ny ventilation i baderum
- Udskiftning af badeværelse
- Evt. udskiftning af køkken

Staldgården

- Udskiftning af døre + vinduer
- Ny ventilation i baderum
- Udskiftning af badeværelse
- Evt. udskiftning af køkken

Vestensborg Allé

- Facaderenovering
- Udskiftning af døre + vinduer
- Udskiftning af tagdækning + undertag + efterisolering
- Udskiftning af faldstammer + afløb i kælder
- Udskiftning af badeværelse
- Evt. udskiftning af køkken

Staldgården

- Udskiftning af døre + vinduer
- Ny ventilation i baderum
- Udskiftning af badeværelse
- Evt. udskiftning af køkken

LICITATIONEN - til november...



Der indbydes 6 af landsdelens store entreprenørfirmaer til at afgive tilbud.

Der afholdes licitation i november, så vi forventer at kunne skrive kontrakt med entreprenør inden jul.

Forventet byggestart april-maj 2020.

VARSLINGER OG INFORMATION

– byggeudvalget vægter høj beboerinformation...

Det er en omfattende og spændende ombygning, vi i fællesskab skal i gang med, og den vil få stor indflydelse på alle boliger.

Byggeudvalget, rådgivere og hovedentreprenøren vil gøre alt for at holde et højt informationsniveau til beboere - så ingen er i tvivl om, hvad der skal foregå - og hvornår det skal foregå!

Byggeavis

Der vil blive udgivet en byggeavis ca. 1 gang om måneden, eller når der er væsentlige informationer. Byggeavisen vil indeholde generelle informationer til alle beboere i afdelingen og orientere om, hvordan arbejdet skrider frem.

Information til den enkelte bolig

Herudover vil den enkelte beboer modtage nærmere information og varslinger, inden arbejdet skal starte op i deres bolig.

Info-tavler i igangværende ejendom

Ud over byggeavisen og informationen til den enkelte beboer vil hovedentreprenøren opstille en informationstavle ved hver igangværende ejendom. Info-tavlen vil indeholde alle informationer til beboerne vedrørende arbejdet og arbejdets udførelse: Tidsplan, tegninger, kontaktpersoner mv.

Varslinger - generelt

Første varsling er med 3 måneder.

Næste varsling udsendes 6 uger før, håndværkerne skal i gang i den pågældende bolig. Her vil fremgå, hvilke arbejder der skal udføres, og hvordan beboeren skal forholde sig.

Varslingen vil derudover angive en opstartsdato og en forventet slutdato.

3 uger før opstart udsendes endnu en varsling fra entreprenøren. Her gentages, hvad der skal udføres, og hvordan man skal forholde sig, når håndværkerne påbegynder arbejdet.

3-5 dage inden håndværkerne rykker ind modtages en sidste varsling fra entreprenøren, tænkt som en huskeliste, så både beboer og håndværker er klar på den fastsatte dato.

Afvarslinger

Skulle det uheldige ske, at arbejdet ikke kan udføres som varslet, udsendes en "afvarsling" så hurtigt som muligt.

Adgang til boligerne

Håndværkerne skal have adgang til din bolig, mens arbejdet pågår. Det er derfor nødvendigt, at hovedentreprenøren får lov at låne en ekstranøgle.

I 3 ugers varslingen orienteres nærmere om adgangen til din bolig.

Nøglen vil blive opbevaret sikkert i nøgleskab, og den vil blive mærket, så det kun er entreprenøren, der ved hvilke bolig, den passer til.



Sikkerhed og tryghed

Alle håndværkere og øvrige, der arbejder med renoveringen, vil bære tydelig identifikation med billede.

Byggeledelsen vil sørge for, at der køres forsigtigt i området, så gående og kørende trafik kan foregå på betryggende vis.

Forsikringer

Byggeudvalget anbefaler på det kraftigste, at du får en indboforsikring/familieforsikring, hvis du ikke allerede har en. Det er nemlig den, der med størst chance vil dække, hvis uheldet skulle være ude.

Hvis en håndværker kommer til at lave en skade på dit indbo eller, hvis der skulle ske tyveri, når han har ansvar for boligen, skal det kunne godtgøres, at han har skylden, før entreprenørens forsikring dækker.

Lad under ingen omstændigheder værdigenstande - penge, smykker, mobiltelefoner mv – ligge frit fremme under renoveringen, og sørg for at holde frie ganglinjer til vinduer, køkken og badeværelse, så håndværkerne kan komme omkring uden risiko for at skade dit indbo.

Aflevering

Når håndværkerne er færdige med arbejdet i din bolig, vil boligselskabet, byggeledelsen og hovedentreprenøren foretage en gennemgang af arbejdet. I den forbindelse vil du modtage en mangelliste, hvor du kan notere, om du har bemærket noget, du ikke er tilfreds med.

Hvis der er fejl eller mangler på arbejdet, vil entreprenøren få besked, og fejlene vil blive rettet – så hurtigt som muligt.

Nyt badeværelse

Der udføres nyt badeværelse i klassisk og tidløs farve samt design, så du selv kan sætte dit præg på rummet med håndklæder, bruseforhæng mv.

- Gulv/sokkel klinker i farve grå - 150x150mm
- Vægfliser i bruseområdet i farve blank hvid – 150x150mm (fliser går til loft)
- Ny håndvask monteres med væghængt underskab
- Underskab hvidmalet
- Over håndvasken monteres et stort spejl
- Det nye toilet er gulvmonteret

Hvor det er muligt, etableres installation for vaskemaskine (som beboeren dog selv må anskaffe). Husk at søge boligselskabet om tilladelse til at tilslutte vaskemaskine. Placeringen bliver ved siden af håndvask. Her bliver bordpladen hvid laminat og med nedfældet porcelænsvask. Ønsker beboeren ikke at opstille vaskemaskine, forberedes installationen alligevel, og et skuffeskab monteres.

Der monteres toiletrulleholder, 3 knager og bruseforhængsstang - hvor der ikke er glasdør til bruseniche. Beboer skal selv sørge for bruseforhæng.

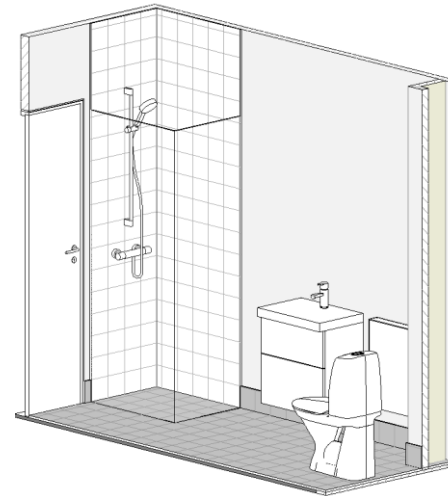
Derudover monteres nye rengøringsvenlige radiatorer.

Nyt nedhængt gipsloft behandles med filt og males som øvrige vægflader, der ikke er beklædt med fliser. Karme og indfatninger males.

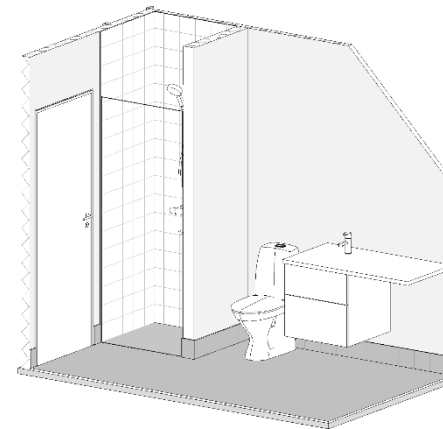
Den nye belysning i badeværelset udføres som LED spots i loft samt spejlbelysning over spejl inkl. armatur. Der etableres et el-udtag ved siden af vasken.

Der bliver opstillet et demo badeværelse.

Nærmere information herom i næste byggeavis.



Badeværelse m. baderums element hvor vask dækker hele elementet. Fast glasvæg ved indgangsdøren og dør til brusenicher mod vask.



Badeværelse m. baderums element og laminat bordplade m. ilagt porcelæn vask. I denne model er der forberedt for vaskemaskine. Lukket bruseniche med glas dør.

1. Vask som bliver nedfældet i laminatbordplade på badeværelser med plads til vaskemaskine under bordplade.
2. Frihængende vask i de badeværelser hvor der ikke er plads til skab under vask.
3. Skuffeskab med vask.
4. Laminat bordplade - hvid 603 Glitter Bioanco
5. Bruseglasvæg med matteret glas.
6. Div. Armaturer.



1



2



3

A - Vægflise 150 x 150 mm.
Farve hvid blank.
Monteres kun i bruse område
og helt til loft.



B - Gulv klinke 150 x 150 mm.
Farve Silver Grey.
Denne sættes også som
sokkelklinke hele vejen rundt i
badeværelset.

Lysegrå fuger på væg og gulv.



4



5



6



7

Nyt køkken – hvis I vælger det...

Det nye køkken får i videst muligt omfang samme udformning som eksisterende – dog med et mere harmonisk og ensartet udtryk i front. Køkkenet disponeres med flest mulige skuffeelementer.

Eksisterende køkkener har overskabe med en højde på 700 mm – disse ændres til 600 mm for at øge afstand/arbejdsplads mellem køkkenbord og overskab.

- Køkkenelementer i hvidmalet mdf.
- Hvid sokkel + tilslutninger
- Greb – vandret stålgreb i hele skuffe/låge længde på overkant
- Laminat bordplade – 3 valgfrie farver
- Malet stænkpaneler mellem bordplade og overskabe (glans 25)
- Underbygnings emhætte med lys
- Keramiske kogeplader
- Indbygningsovn under kogeplader

Eksisterende køleskab indbygges i et højskab.

Hvor det er muligt forberedes for opvaskemaskine/vaskemaskine, som beboeren dog selv må anskaffe. Husk at søge boligselskabet om tilladelse til at tilslutte opvaskemaskine/vaskemaskine. Ønsker man ikke opvaskemaskine/vaskemaskine forberedes installationen alligevel, og et hyldeskab monteres. Ny belysning udføres som LED-spots under overskabe.

Vægge og loft males som eksisterende.

Hvis udskiftning af køkkenet har forårsaget et uharmonisk gulv, vil dette naturligvis blive udbedret i form af slibning/lakering eller ny gulvbelægning.

Der bliver opstillet et demokøkken.

Nærmere information herom i næste byggeavis.



1. Skuffe / lågefronter med let afrundet kanter, hvidmalet MDF
2. Greb i samme bredde som fronter - børstet stål.
3. Vandhane armatur i krom.
4. Laminat bordplader – 3 valgfrie farver:
 - 525 Sort Brazil
 - 551 Mørk grå kvarts
 - 603 Glitter Bioanco

Nye vinduer

Eksisterende vinduer og døre udskiftes til nye træ/alu lavenergielementer med 3 lag glas.

Træ/alu vinduer og døre er træ-elementer, som er beklædt med aluminiumsprofiler udvendigt. Aluminiummet beskytter vinduer og døre mod det danske vind og vejr, og er vedligeholdelsesfrit. Faktisk kræver de næsten ingen vedligeholdelse – dog skal hængslerne smøres en gang imellem. Til gengæld beholder man træets naturlige overflade på den indvendige side.

Aluminiumskappen er forbehandlet og lakeret.

Aluminiumsprofilerne er monteret med clips, der sikrer ventilation mellem trækarm og alu. Det er ikke muligt at afmontere alu'en, når elementerne er lukkede, hvilket er med til at forhindre indbrud.

I Bruunshaab, Søhusstræde og Staldgaarden vil vinduerne højst sandsynligt blive udført med koblede rammer, da lokalplanen stiller krav til dette.

Nyt tag

Tagdækningen og undertaget udskiftes på Grønttorvet og Vestensborg Allé, da det eksisterende undertag er i dårlig stand.

Taget er den del af huset, som er udsat for de største påvirkninger fra blæst, sol, regn og sne. Derfor er et tæt tag absolut nødvendigt for husets sundhed. Er taget i dårlig stand, vil det være i fare i stormvejr. Et utæt tag kan også resultere i alvorlige råd- og svampeskader, ikke bare i tagkonstruktionen, men også i resten af huset, hvis vand får lov at trænge ind.

Tagdækningen, vil blive udført i samme farve og materiale som det eksisterende, og vil under udførelsen medføre, at der vil blive opstillet stilladser omkring bygningerne.

Ny faldstamme

I Slotsgade 20 og Vestensborg Allé vil faldstammerne blive udskiftet i forbindelse med badeværelsesrenoveringen, da deres eksisterende placering gør, at vægge skal gennembrydes for at kunne komme til dem.

Nye stigstreng

Når man får skiftet sine faldstammer, er det meget fornuftigt også at få opført nye stigstreng samtidig. Stigstreng leverer vand til køkken, bad og radiatorer. Det er rør, vi ikke skænker en tanke, før der begynder at være problemer med dem.

Der vil blive skiftet til nye stigstreng i Slotsgade 20 i forbindelse med udskiftningen af faldstammerne.

ARBEJDETS UDFØRELSE

– hvordan kommer det til at foregå...?

Arbejdet bliver udført ejendomsvis og opgangsvis, da alle rør ligger i kælder og går lodret op gennem etagerne.

Tidsplan

Forventet opstart april/maj – nærmere herom senere.

Arbejdet forventes at ville tage ca. 6 uger i hver bolig.

Mens boligen renoveres

Det vil tage ca. 6 uger at lave nyt køkken, nyt badeværelse, udskiftning af vinduer samt nye installationer i den enkelte bolig.

Vi er alle klar over, at det ikke er spor sjovt at undvære sit køkken og badeværelse, og det har været vigtigt for byggeudvalget og rådgivere at sørge for midlertidige foranstaltninger, så byggeperioden bliver til at komme igennem.

Den værste tid er, mens nedrivningerne pågår. Herefter går det den rigtige vej – og man kan begynde at se resultat - og en ende på strabadserne.

Nogle beboere er måske heldige at have mulighed for at kunne flytte i sommerhus, holde ferie eller på anden måde være væk fra boligen

Mobile badeværelser og tørklosetter

Der opstilles et antal mobile badeværelser - badeværelserne vil dagligt blive rengjort af et rengøringselskab.

Samtidig opstilles et tørkloset i hver bolig, så man ikke skal ned om natten. Tørkloset bliver opstillet, rengjort og desinficeret. Hovedentreprenøren sørger for, at det bliver tømt 2 gange ugentligt.

Interims køkken

Mens arbejdet pågår vil der blive etableret et lille interims køkken med midlertidig koldtvarmsforsyning.

Vi flytter beboerens køleskab og komfur ind i stuen og supplerer med to underskabe. Det ene med skuffer og det andet med en køkkenvask og affaldsstativ. På den måde vil man kunne lave lidt varmt mad og kaffe, klatvaske og børste tænder.

Det vil dog ikke kunne undgås, at der vil være dage, hvor vandforsyningen ikke kan opretholdes. Dette vil blive varslet af entreprenøren, så man kan nå at tappe vand af.

Det er et omfattende arbejde at skulle have både nye vinduer, nyt badeværelse, evt. nye rør og køkken - på én gang.

Det vil støve, støje og svine - og være til stor gene, mens det pågår. Byggeudvalget, rådgivere og hovedentreprenøren lægger stor vægt på at få gennemført arbejdet med så få gener som overhovedet muligt – og vi håber, at alle vil bidrage til et positivt forløb.

SPØRGSMÅL OG SVAR

- alle er velkomne til at stille spørgsmål til byggeriet

Spørgsmål vedrørende byggeriet skal rettes til

konstruktør Karsten Bo Jeppesen
mail kbj@friis-a.dk

Spørgsmål, som kan være relevante for alle beboere, vil blive medtaget i næste byggeavis.

Spørgsmål om den daglige drift skal fortsat rettes til

ejendomsfunktionæren i det pågældende område
mail vestensborg@nfbo.dk
telefon 2557 4012

NÆSTE BYGGEAVIS

- Byggeavis nr. 02

Forventes udsendt efter endt licitation
ultimo december/primus januar.