

Til beboerne i ejendommen A/B Studsgaarden

20. maj 2014

Opdateret beboerorientering om renoveringsarbejderne

Kære beboer

Det er blevet tid til at gennemføre de renoveringer, der blev besluttet på generalforsamlingen d. 3. juni 2013.

Dette er en generel orientering om projektets forløb og vigtige forhold, I bør være opmærksomme på.

I bedes læse og gemme denne orientering, til renoveringen er afsluttet.

Det skal der udføres

Der skal udføres nedenstående renoveringsarbejde i samarbejde mellem Gaihede a/s og entreprenør.

- Isolering af facade
- Facadebeklædning
- Isolering af altangange i lave blokke
- Udskiftning af vinduer
- Nye gadedøre/indgangspartier
- Isolering af etageadskillelse mellem kælder og stueetage
- Diverse byggepladsarbejder
- Diverse tilvalgsarbejder

Derudover udføres diverse følgearbejder, byggepladsetablering osv.

Hvem er Gaihede?

Gaihede er jeres forenings rådgiver, og vi holder styr på projektet. Vi står primært for kontakten til håndværkerne og afholder løbende møder med bestyrelse, hvor forløb mv. bliver drøftet.

Hvis I ønsker yderligere information om Gaihede, er I velkomne til at besøge vores hjemmeside:

www.gaihede.dk

Hvem ringer man til?

Hvis der opstår spørgsmål eller problemer, I vil have afklaret undervejs, er I velkomne til at henvende jer til os:

- Mail: sj@gaihede.dk
- Søren Just, direkte tlf. nr.: 41 78 57 05 (inden for kontortid)
- Ragn Gaihede, direkte telefon: 40 51 11 41 (inden for kontortid)
- Ved akut opståede problemer uden for almindelig kontortid, direkte tlf. nr.: 31 42 20 31

"Det kan være skidt, før det bliver godt" – ulemper ved projektet

Ved renoveringsarbejde af denne størrelse er det uundgåeligt, at der ikke er visse ulemper forbundet med arbejdet. Disse ulemper vil af forskellig grad få indflydelse på jeres hverdag. Vi synes derfor, det er vigtigt, at I får mulighed for at forberede jer på dem.

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

- For udførelse af arbejderne vil der nogle steder blive opstillet stillads, hvilket skygger for vinduer og fylder på adgangsveje
- Beboerne skal selv rydde arbejdsområdet (foran vinduer) i lejligheden og sørge for, at håndværkerne uhindret kan komme til disse

Det vil sige:

- Fjerne alle løse genstande i vinduer
- Sko og overtøj i gangareal fjernes
- Døre til stuer/værelser lukkes
- Evt. kæledyr skal sikres forsvarligt

Ved tvivl om omfang kan I kontakte os.

(Hvis man ikke selv kan klare dette, vil der være mulighed for at aftale rydning/hjælp mod betaling)

- Nærmere information herom meddeles direkte til berørte.
- Hvis man har computere eller andet følsomt over for støv, skal man selv fjerne eller beskytte dette.
- Der vil i byggetiden være stillads, arbejdsplatforme, støj, støv og aktivitet i fællesarealer fra byggeriet. Håndværkerne rydder løbende op, men det kan ikke undgås, at man kan mærke byggeriet.
- Parkeringspladser vil i perioder være optaget af byggepladsfaciliteter og selve arbejdet.
- De enkelte beboere skal sørge for, at deres indboforsikring er i orden.
- Vi prøver alle at få forløbet til at være uproblematisk. Der kan dog ske fejl eller uventede gener. Vi forsøger 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 renoveringen.

Særlige tilvalg:

På generalforsamlingen er det vedtaget, at der skal være mulighed for tilvalg/tilkøb af de enkelte andelshavere, omfattende:

- Franske altaner
(høje blokke mod gadesiden – lave blokke mod havesiden)
- Åbne altaner
(høje blokke mod gadesiden – lave blokke mod havesiden)
- Udskiftning af vinduesparti mod overdækket altan
(høje blokke mod havesiden – lave blokke mod havesiden)

Dette tilvalg er ikke vedtaget på generalforsamlingen og er ikke en del af foreningens projekt. Dog har du mulighed for at vælge dette tilvalg, som vil blive betragtet som en forbedring af din andel. Omkostningen skal dog betales kontant og afregnes direkte med entreprenøren.

Franske altaner:

Der udkæres i muren under vinduet således, at der kan monteres en dobbelt altandør i åbningen med samme bredde som nuværende vindue. Dørene vil være indadgående.

Franskeværn udføres med balustre, hånd- og fodliste af rustfri stål.

Håndliste monteres i hårdt træ, der tildannes så stål er skjult.
Udfyldning udføres i mat lamineret sikkerhedsglas.

Huslejestigningen indbefatter etablering af lysning samt flytning og udskiftning af radiator.

Åbne altaner:

Der udkæres i muren under vinduet således, at der kan monteres en dobbelt altandør i åbningen. Dørene vil være indadgående af hensyn til udnyttelsen af altanen.

Rækværk udføres med balustre, hånd- og fodliste af rustfri stål.

Håndliste monteres i hårdt træ, der tildannes så stål er skjult.
Udfyldning udføres i mat lamineret sikkerhedsglas monteret med rustfri klembeslag.

Altanerne udføres med en gulvbelægning af skridsikker fiberbeton, i farven lys beige. Størrelsen af altanen vil være 1,5 m i dybden og ca. 3,5 m i længden.

Afvanding af altan foretages til nedløbsrør.

Lofter udføres med lakeret lysegrå aluplade.

Huslejestigningen indbefatter etablering af lysning samt flytning og udskiftning af radiator.

Følgende link er til en ejendom på Østerbro, som har altaner, der minder meget om dem, som I kan til vælge:

<http://llk.dk/xkhwiq>

Udskiftning af vinduesparti mod altan:

Nuværende vinduesparti mod karnap erstattes af glasskydedøre, der kan åbnes ud mod overdækket altan.

Prisen på udskiftning af vinduesparti mod altan indbefatter flytning af EL samt flytning og udskiftning af radiator.

I bedes udfylde og returnere tilvalgsliste senest tirsdag den 10. juni 2014.

Tidsplan:

Arbejderne i ejendommen påbegyndes i løbet af juni 2014, og renoveringen forventes afsluttet i løbet af februar 2016.

Når entreprenørens detailtidsplan af arbejderne foreligger, vil den blive ophængt i opgangene. På denne kan I se, hvornår håndværkerne når til jeres opgang mv.

Adgang til lejligheder og kælderrum:

Det er naturligvis nødvendigt i perioder at have adgang til lejligheder for at kunne 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 aflevere nøgle til opbevaring i nøgleboks ved jeres entredør. (Boks opsættes af entreprenøren).

Hvis I vælger at være hjemme, skal I bemærke, at det kræver, at der er nogen hjemme hele arbejdsdagen i de perioder, hvor der er varslet arbejde i lejligheden.

Når der ikke længere er behov for adgang, afleveres nøgler tilbage gennem brevsprække. Samtidig bliver nøgleboks ved jeres dør afmonteret.

Mangelgennemgang:

Når arbejderne i jeres lejlighed er afsluttet, vil disse blive gennemgået af Gaihede. I den forbindelse vil I få mulighed for at oplyse os om evt. bemærkninger, I måtte have til det udførte arbejde.

Fejl og mangler afhjælpes naturligvis hurtigst muligt herefter.

Forsikringer:

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

Anden information:

Der vil altid forekomme personlige varslinger, når der skal ske arbejder i jeres lejlighed. Derudover vil I blive varslet, hvis der sker større ændringer i tidsplanen til orientering ved opslag i opgang.

Information af mere generel karakter vil løbende blive ophængt i opgangene.

I er selvfølgelig velkomne til at kontakte os, hvis I har nogle spørgsmål eller, hvis I er i tvivl om noget i forhold til denne orientering.

Vi vil løbende sørge for information i forbindelse med arbejdet.

Med venlig hilsen
Gaihede a/s

Ragn Gaihede

Søren Just



AB Studsgaarden, 2100 Kbh. Ø

Kære beboer i Studsgaarden.

I forbindelse med reovering af jeres bygning, har vi brug for oplysninger om dine tilvalgsønsker.

Vi vil derfor bede dig om at træffe beslutning om tilvalg inden for 3 ugers tid.

Nedenfor kan du se hvilke tilvalgsmuligheder, du kan vælge at få udført, udover den øvrige reovering.

Tilvalg af åben altan/Fransk altan vil resultere i en højere husleje via jeres administrator. **Omkostning for udskiftning af vinduer ud mod overdækket altan, afregnes direkte med entreprenøren.**

Du bedes udfylde nedenstående liste og lægge den i postkassen ved varmemesterkontoret senest mandag den 10. juni 2014. **Hvis du ikke afleverer listen eller afleverer den senere end denne dato, har du ikke mulighed for at foretage tilvalg.**

Du skal være opmærksom på, at når du har udfyldt, underskrevet og afleveret tilvalgslisten, er den juridisk bindende.

Sæt venligst kryds i de felter, som er ud for de ønsker, du har.

Åben altan: Vil betyde en huslejestigning på anslået kr. 815,- pr. måned, som opkræves sammen med den øvrige husleje. Administrator fremsender en kontrakt på det indgåede tilvalg.

Fransk altan: Vil betyde en huslejestigning på anslået kr. 370,- pr. måned, som opkræves sammen med den øvrige husleje. Administrator fremsender en kontrakt på det indgåede tilvalg.

Udskiftning af vinduer ud mod overdækket altan **høje blokke:**
Udskiftning af vinduer til glasskydedøre, der kan åbnes ud mod overdækket altan. Nuværende glasdør udskiftes med ny, der er udadgående mod karnappen (se tegninger på de næste sider). Pris for nyt vinduesparti, radiator, glasdør samt flytning af EL kr. 45.000,-.

Udskiftning af vinduer ud mod overdækket altan **lave blokke:**
Udskiftning af vinduer til glasskydedøre, der kan åbnes ud mod overdækket altan. Nuværende glasdør udskiftes med ny, der er indadgående i stuen (se tegninger på de næste sider).
Pris for nyt vinduesparti, radiator, glasdør samt flytning af EL kr. 52.000,-.

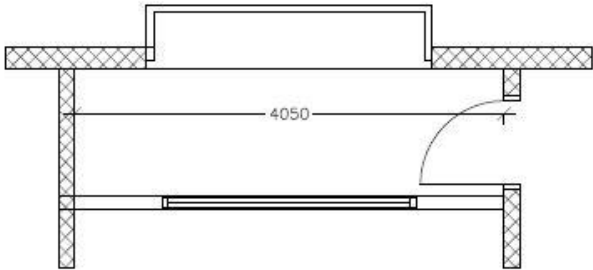
Navn: _____

Adresse: _____

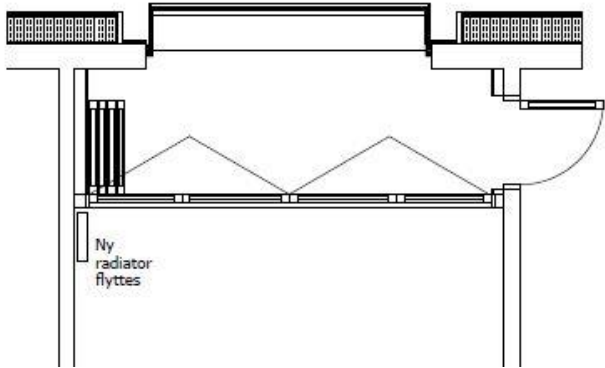
Telefonnr.: _____

Dato og underskrift: _____

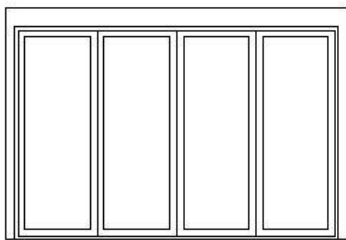
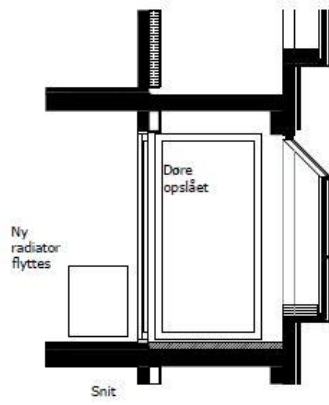
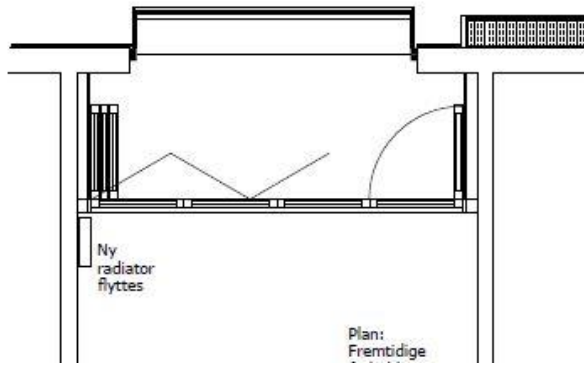
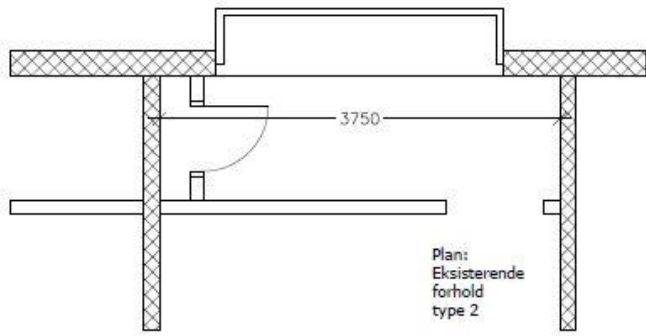
Udskiftning af vinduer til glasskydedøre:



Plan:
Eksisterende
forhold
type 1



Plan:
fremtidige
forhold



Opstalt