

Til alle beboere og erhvervslejere i AB Julius

Renovering af vinduer mm.

AB Julius' ekstraordinære generalforsamling vedtog den 02. november 2023 at der gennemføres et renoveringsprojekt, hvor alle vinduer og døre i gårdfacaden samt alle kældervinduer udskiftes. I forbindelse med vinduesudskiftning skiftes sålbænke og fadebursvindueshullerne mures op og facaden eftergås for revner og defekter.

Kvistenes vinduerne er af nyere dato og malervedligeholdes. De to tilbageværende oprindelige butiksfacader (Finsensvej 49 tv og Julius Valentiners Vej 22) totalrenoveres i lignende udformning som frisørens.

Låse til port, opgangsdørene i gårdfacaden, cykelkældre og hovedtrappedøre udvides med elektronisk nøglesystem (brik/kort) og alle mekaniske låse til fællesarealer udskiftes.

I den forbindelse skal vi varsle adgang til bolig og til bolig hørende pulterrum, såfremt der er vindue.

Nærmere om de kommende arbejder, kontaktmuligheder til vores tekniske rådgiver og til entreprenør finder du i vedlagte skrivelse fra Holmsgaard, vores tekniske rådgiver.

Cykler, blomsterkrukker og henstående effekter

Byggepladsen vil optage plads i vores gård, især langs facaden. Entreprenøren vil derfor flytte cykelparkeringen i takt med byggepladsen. Husk derfor at flytte din cykel i takt med byggepladsen skrider frem.

Cykler og andre effekter fra gården og i fællesarealer i kældre og lofter der tilsyneladende er ubrugte, er nu markeret og vil blive indsamlet og overdraget til Københavns Politi efter den 15. marts 2024.

Blomsterkrukker samles sammen til midlertidig opbevaring udenfor arbejdsområderne, beskadigede krukker bortskaffes.

Hvis du gerne vil skille dig af med en cykel eller barnevogn, kan du altid placere den i storskraldsrummet i gåden. Du skal blot markere det tydeligt som "storskrald".

Så tager renovationen sig af det.

VARSLING

Om cirka 6 uger påbegyndes renoveringsarbejderne i jeres ejendom

Udskiftning af vinduer til gårdsiden mv.

Dato: 23.01.2024
Sagsnr.: 182598E

Til beboerne i AB Julius

Nu er det ved at være tid til at påbegynde arbejderne i forbindelse med vinduesudskiftning til gårdsiden m.m. i jeres ejendom.

Derfor fremsendes denne 6 ugers varsling, som beskriver projektets overordnede forløb og forhold, som I skal være opmærksomme på.

I bedes venligst læse denne orientering og gemme den, indtil byggesagen er afsluttet.

Hvem er jeres tekniske rådgiver?

Holmsgaard a/s er jeres tekniske rådgiver. Vi har udarbejdet projektet og fører tilsyn med byggesagen under udførelsen.

Hvem er entreprenør?

Svaneeng A/S er hovedentreprenøren og dermed dem, som udfører vinduesudskiftningen og står for den daglige ledelse af byggearbejderne. Svaneeng A/S vil desuden være dem, som kontakter jer angående adgang til boligen som beskrevet senere i denne orientering.

Hvem kan man kontakte?

Hvis der opstår spørgsmål eller problemer, I ønsker afklaret undervejs, er I velkomne til kontakte:

Kenneth Jensen fra Svaneeng A/S
Direkte telefon: 25 24 96 08 (indenfor almindelig kontortid)
Mail: kenneth@svaneeng.dk

Hvad skal man være opmærksom på som beboer?

Ved en byggesag af denne type vil der være visse punkter, I som beboere skal være opmærksomme på. På de næste sider er oplyst en række punkter, som I venligst bedes notere jer.

Vinduer og fadebure

- For udskiftning af vinduer vil der blive opstillet arbejdsplatform langs facaden på gårdsiden. Der vil være platform på ejendommen i hele byggeperioden.
- De nye vinduer isættes umiddelbart efter fjernelse af de gamle, så vindueshuller ikke efterlades åbne.
- I skal selv sørge for at rydde arbejdsområdet ved vinduerne, så håndværkerne uhindret kan komme til arbejdsområdet. Der skal være ca. 1-1½ meter frit foran vinduerne, men ikke til siderne.
- I skal fjerne persienner, gardiner o.l. fra vinduerne senest dagen inden, håndværkerne starter på vinduesudskiftningen i jeres boliger. I skal selv genmontere dem på de nye vinduer.
- I skal fjerne alle løse genstande i vindueskarmen.
- I skal huske at lukke vinduerne, når I forlader lejligheden. Arbejdsplatformen gør det nemt for tyve at få adgang til lejligheder med åbne vinduer. Hvis vinduerne ikke er lukkede, dækker indboforsikringen ikke i tilfælde af tyveri.
- Har I husdyr, skal de lukkes ind i rum, hvor der ikke arbejdes, dels så de ikke løber væk, men også så de ikke går i vejen for håndværkerne.
- Der vil være støvgener ved udskiftning af vinduerne, det kan ikke undgås. I bør derfor fjerne eller beskytte elektronisk udstyr som computere, TV, stereoanlæg og lignende.
- Indvendigt afsluttes vinduer med lister og fuger, som skal tørre i ca. 2 dage. Undgå derfor at røre ved lister og fuger de første par dage efter montagen.
- Håndværkerne foretager en let rengøring af lejligheden i arbejdsområdet, når de er færdige med vinduesudskiftningen.
- Vinduerne poleres udvendigt umiddelbart inden nedtagning af platform. Der kan derfor være en længere periode for dem, som får nye vinduer først, hvor vinduerne er beskidte. Ønsker I løbende at pudse jeres vinduer selv, kan I tage kontakt til håndværkerne for at høre, om det er ok, så udvendige vinduesfuger ikke beskadiges. OBS! I må ikke gå ud på platformen og pudse vinduerne derfra.
- Der skal være adgang til boligen i de varslede perioder for vinduesudskiftning.
- Der vil efter afslutning af det indvendige arbejde i lejligheden, foregå platformfærden i forbindelse med afslutning af udvendigt arbejde.
- Fadebure vil blive tilmuret og i den forbindelse skal alle ulovlige aftræk til emhætter/tørretumbler fjernes.
- Fadebure afsluttes med puds indvendigt. Derfor bedes du sikre at der er ryddet på gulv og køkkenbord mv. så mureren kan komme til fadeburet indefra. Der udføres ikke malerbehandling.
- Hvor der er skabe eller lignende foran fadeburet, pudses ikke indvendigt.

Adgang til jeres bolig

For at udskifte vinduer mv. er det nødvendigt med adgang til jeres bolig. I kan i perioden sørge for adgang ved at aflevere en ekstranøgle til viceværten eller ved at være hjemme i hele den varslede periode. Dette vil I få nærmere besked om i 14-dages varslingen.

Tidsplan

Arbejderne på ejendommen forventes at pågå i perioden primo marts 2024 til december 2024. Entreprenøren udarbejder en detailtidsplan når leveringsplan for vinduer og døre er på plads.

Varsling

Ca. 14 dage inden arbejdet opstartes i boligen, vil I modtage en forvarsling om, hvilke arbejder der skal udføres, samt et mere præcist tidspunkt for, hvornår de udføres, og 3-5 dage inden opstart får I en ny og mere detaljeret varsling. Varslingerne kommer fra entreprenøren, Svaneeng A/S.

I vil altid blive varslet særskilt skriftligt herom med angivelse af tid af Svaneeng A/S.

I omvarsles hvis det ikke er muligt at skifte jeres vinduer på det varslede tidspunkt. Det kan f.eks. skyldes regn eller lignende.

Mangelgennemgang

Når arbejderne med jeres bolig er afsluttet omdeler Svaneeng A/S en beboermangelliste i forbindelse deres egen mangelgennemgang (mestergennemgang).

Når hele byggeriet er afsluttet sidst på året, afholder Holmsgaards aflevering med entreprenøren. I den forbindelse omdeler Holmsgaard en ny beboermangelliste.

Forsikringer

I forbindelse med vinduesudskiftningen tegner boligforeningen en entrepriseforsikring, og entreprenøren har en ansvarsforsikring.

OBS!

I bør alle hver især kontrollere, at egen indboforsikring er opdateret samt informere jeres forsikringsselskab om, at der gennemføres byggearbejder på ejendommen og i jeres bolig.

Enkelte forsikringsselskaber kan have særlige forbehold på indboforsikring i forbindelse med renoveringsarbejder og lignende på ejendommen.

Eventuelle skader i jeres bolig som følge af byggeriet, dækkes af entreprenørens forsikring eller af entrepriseforsikringen.

Eventuelle skader på indbo (f.eks. møbler) skal anmeldes til jeres eget forsikringsselskab, som så gør regres overfor entreprenørens forsikring.

Øvrigt

Der vil altid forekomme personlige varslinger, når der skal ske arbejder i jeres respektive boliger.

Derudover vil I blive varslet, hvis der sker større ændringer i tidsplanen, som vedrører jeres bolig.

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

Holder I ferie og er bortrejst, mens jeres vinduer monteres, bedes I venligst give besked herom samt oplyse et telefonnummer, I kan træffes på i nødstilfælde.

Vi prøver alle at få forløbet til at være uproblematisk. Der kan dog ske fejl eller uventede gener. Vi søger 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.

Vi ser frem til et godt samarbejde mellem beboere og entreprenør/håndværkere samt os som teknisk rådgiver.

Med venlig hilsen på vegne af AB Julius
Holmsgaard a/s

Valdemar Klint
Tlf.: 50 60 23 58 E-mail: vk@holmsgaard.com