

# AB BRYDESGÅRD

## BEBOERORIENTERING NR. 1 VEDR. FORESTÅENDE BYGGEPROJEKT



Udskiftning af vinduerne, istandsættelse af gård- og gadefacaderne og taget samt rensning af ventilationskanalerne igangsættes i løbet af kort tid. Jeg beder jer derfor om at læse nærværende skrivelse igennem og gemme den til byggeriet er afsluttet.

Arbejdet forestås af undertegnede ingeniør- og arkitektfirma på vegne af andelsboligforeningen.

Denne meddelelse gennemgår i korte træk arbejdets forløb, og de forhold du som beboer i ejendommen bør være opmærksom på.

### TIDSPLAN

---

Arbejdet opdeles i følgende etaper:

- Etape 1, Gårdsiden Lysefjordsgade ca. nr. 5-9.
- Etape 2, Gårdsiden Mjøsensgade ca. nr. 8-12.
- Etape 3, Gadesiden Mjøsensgade ca. nr. 8-12.
- Etape 4, Gårdsiden Brydes Allé, gårdsiden Lysefjordsgade ca. nr. 11, gårdsiden Mjøsensgade ca. nr. 14.
- Etape 5, Gadesiden Lysefjordsgade ca. nr. 5-9.
- Etape 6, Gadesiden Lysefjordsgade ca. nr. 11 og Brydes Allé ca. nr. 11.
- Etape 7, Gadesiden Brydes Allé ca. nr. 13-15 og Mjøsensgade ca. nr. 14.

Arbejdet bliver udført efter nedenstående overordnede tidsplan:

Adresse	Ugenummer - 2020
Etape 1, Gårdsiden Lysefjordsgade ca. nr. 5-9	7-23
Etape 2, Gårdsiden Mjøsensgade ca. nr. 8-12	9-26

Etape 3, Gadesiden Mjøsensgade ca. nr. 8-12	12-29
Etape 4, Gårdsiden Brydes Allé, gårdsiden Lysefjordsgade ca. nr. 11, gårdsiden Mjøsensgade ca. nr. 14	15-31
Etape 5, Gadesiden Lysefjordsgade ca. nr. 5-9	18-34
Etape 6, Gadesiden Lysefjordsgade ca. nr. 11 og Brydes Allé ca. nr. 11	21-37
Etape 7, Gadesiden Brydes Allé ca. nr. 13-15 og Mjøsensgade ca. nr. 14	24-40
Aflevering	42

I næsten alle byggeprojekter som dette, kan der opstå uforudsete ting. Vi vil derfor bede dig om at have forståelse for eventuelle mindre forskydninger i tidsplanen.

Hvis der opstår væsentlige ændringer i tidsplanen, vil du blive orienteret ved opslag i opgaven.

## VARSLING

---

Arbejdet kræver, at der er adgang til din lejlighed.

Ca. 2 dage før opstart i din lejlighed vil du blive varslet ved brevindkast med dato for opstartstidspunkt og forventet sluttidspunkt for din lejlighed.

**Du bedes aflevere en nøgle inkl. nøgleskilt med navn og adresse** i bestyrelsespostkassen i kælderen under Mjøsensgade 10 ved bestyrelseslokalet, senest 1 uge før der er behov for adgang til din lejlighed i det varslede tidsrum. Hvis du er bortrejst i perioden, bedes du aflevere en nøgle inden du rejser.

Du bedes aflevere en nøgle, uanset om du planlægger at være hjemme, når håndværkerne kommer, eller ej. Dette er for at undgå misforståelser og forglemmelser, der medfører forsinkelser og/eller merudgifter for foreningen, idet entreprenørens tilbud er baseret på, at der er uhindret adgang til lejlighederne i de varslede perioder.

Det er vigtigt, at du sørger for at foretage rydning af arealet, i det omfang som fremgår af entreprenørens varslings.

## ENTREPRISEN

---

Arbejderne på ejendommen udføres af nedenstående entreprenør:

**Entreprenør:** Ib Asferg A/S

**Tlf.nr.:** 38 19 14 50

**Kontaktperson:** Kristian Førby

**Tlf.nr.:** 38 19 14 50

**E-mail:** kf@ibasferg.dk

Ved akutte henvendelser henledes der til tlf. numre, som er opsat i opgavene.

### **TAGISTANDSÆTTELSE:**

Arbejdet består hovedsageligt i udskiftning af defekte tagsten, udskiftning af defekte inddækninger, og gennemgang af murværk på tag.

Arbejdet kræver ikke adgang til din lejlighed.

### **FACADEARBEJDER:**

Facaderne vil blive omfuget. Dette udføres ved, at de eksisterende fuger udkradses, hvorefter der ilægges nye fuger. Arbejdet med udkradsning støver og støjer meget, mens det pågår. Af denne grund er det vigtigt, at du sørger for at holde dine vinduer lukket, mens arbejdet foretages.

### **ALTANER:**

Altanerne tildækkes totalt, inden der udføres facadearbejder for at undgå, at de tager skade. Du skal sørge for at rydde altanen for *alt* inventar og altankasser m.v., således at de er totalt ryddet, inden arbejdet igangsættes. Effekter, som ikke er fjernet, og som tager skade ifm. byggeprojektet, vil ikke blive erstattet.

### **FORHAVER:**

Ifm. opsætning af stillads bliver trapper og værn demonteret og bortkørt fra pladsen. Trapper og værn bliver forinden nummeret. Du bedes i denne forbindelse rydde din forhave for samtlige effekter, heriblandt krukker, møbler m.v.

### **VINDUESUDSKIFTNING:**

Arbejdet omfatter udskiftning af vinduer mod gade og gård.

Når du bliver varslet af entreprenøren inden vinduesudskiftningen, skal gardiner nedtages, og genstande i vindueskarmene og i umiddelbar nærhed af vinduet skal fjernes.

For at mindske generne i forbindelse med vinduesudskiftningen mest muligt, bliver vinduesudskiftningen foretaget ad to omgange, dvs. 1 dag mod gadeside og en dag mod gårdside. Den indvendige færdiggørelse af vinduerne med hensyn til lister og lignende vil blive foretaget samme dag som udskiftningen til henholdsvis gade- eller gårdside eller senest den efterfølgende dag.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at der som eneste indvendige færdiggørelse i forbindelse med vinduesudskiftningen bliver monteret hvidmalede lister langs lysninger og vinduesplade. Hvis der er opstået mindre revnedannelser eller afskalninger i malingen på vinduesplade og lysninger, er det således op til dig selv at retablere dette.

Vinduer er hvidmalede både på yder- og inderside.

Under byggesagsforløbet vil vinduerne blive gennemgået af tilsynet med hensyn til overflader, færdiggørelse, fugning m.v., og du vil ved fasens afslutning modtage en mangelseddel, hvorpå eventuelle mangler kan noteres.

## **VENTILATIONSKANALER:**

De eksisterende ventilationskanaler bliver rensset som en del af projektet. Ventilationskanalerne findes i hver lejlighed fra både køkken og bad. Disse kanaler og aftræk bliver rensset fra hver lejlighed af et specialfirma.

Er der på aftrækshullet monteret ventilatorer, flexslanger fra emhætter, riste eller andet, skal du sørge for at demontere disse i forbindelse med rensning.

Har du nedsænkede lofter, som spærrer for adgangen til aftrækket, vil dette blive registreret af ventilationsfirmaet ifm. gennemgang.

## **MANGELGENNEMGANG**

---

Når arbejdet er afsluttet i den enkelte lejlighed, udføres der af beboeren indvendig kontrol. Evt. bemærkninger til det udførte arbejde noteres digitalt. Du vil modtage yderligere information herom, når dette bliver relevant.

Efter entreprenørens udbedring af påtalte mangler vil vi gennemgå arbejdet for at sikre, at arbejdet er udført tilfredsstillende.

Såfremt der stadigvæk er relevante bemærkninger til arbejdets udførelse, udbedres disse efterfølgende af entreprenøren.

## **1-ÅRS EFTERSYN**

---

Et år efter afleveringsforretningen afholdes der et eftersyn af arbejderne.

Et 1-års eftersyn er en opfølgning på afleveringsforretningen samt et eftersyn af eventuelle opståede fejl/mangler. Eftersynet afholdes sammen med entreprenøren ved gennemgang af ejendommen.

Eventuelle fejl/mangler, som var synlige ved afleveringsforretningen, men ikke påtalt tidligere, er entreprenøren ikke forpligtet til at udbedre.

Samme procedure gentages efter yderligere 4 år.

## **GENERELT**

---

Vi anbefaler, at vinduer kun holdes åbne under opsyn, mens der er stillads opstillet på ejendommen, for at mindske risikoen for indbrud. Mens der foretages udfræsning af fuger, anbefales det at holde vinduerne lukket, da der ellers vil komme meget støv ind. Dette gælder også vinduer i trappegange.

Desuden skal vi oplyse, at det, mens der er opstillet stillads på ejendommen, er vigtigt, at der ikke stilles cykler op ad facaden. Altaner skal, mens der er stillads, være totalt ryddet for effekter.

I forbindelse med gennemførelse af arbejdet vil der forekomme nogen støj og støv på gaden, i gården og for en mindre del i lejlighederne. Mens der udfræses fuger, vil der komme meget støv og støj. Vi håber, at du vil bære over med dette.

Vi ser frem til et godt byggeri og et godt samarbejde parterne imellem.

Hvis du har spørgsmål eller bemærkninger, enten nu til denne meddelelse, eller senere under arbejdets gennemførelse, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 35 43 10 10, eller sende en e-mail til [JSP@pjp.dk](mailto:JSP@pjp.dk).

#### **BEHANDLING AF PERSONDATA UNDER BYGGESAGEN (GDPR)**

Grundet ny EU-lovgivning er vi forpligtet til at oplyse alle, som vi har persondata på, om vores politik for dette, herunder også vores it-sikkerhedspolitik (GDPR). Som beboer kan du læse både om vores eksterne persondatapolitik og it-sikkerhedspolitik på vores hjemmeside [www.pjp.dk](http://www.pjp.dk) under "Om PJP". Hvis du selv skriver en mail eller lignende direkte til os, eller hvis vi modtager dine persondata via bestyrelsen eller andre i eller omkring foreningen, er dette relevant for dig.



Med venlig hilsen  
Peter Jahn & Partnere A/S  
Johan Steglich-Petersen  
Den 28/1 2020