



6. APRIL 2018

El-projekt i Ved Classens Have

Varsling af adgang til bolig, nøgleindkaldelse

Til beboerne i Ved Classens Have

Arendalsgade 2-8
Livjærggade 14-22
Classensgade 52-68
Strandboulevarden 5-9

På generalforsamlingen den 25. marts 2015 blev det besluttet, at der skal gennemføres en renovering af elinstallationerne i Ved Classens Have. Arbejderne vil komme til at omhandle:

- Fremføring af ny elforsyning i boligerne, herunder nye stikkontakter, nye udtag og ny eltavle i hele boligen.
- Udskiftning af hovedforsyningen ud til boligerne.
- Udskiftning af hovedforsyning og lysarmaturer i opgange, på trapperne, i kældrene og på lofterne. Det er kun armaturer, som udskiftes på selve loftsgangene, og der suppleres med armaturer i tørrerum.
- Renovering af elinstallationer i erhvervslejemål.
- Renovering af elinstallationer i fællesområder udenfor, gårdtoiletter, skraldehuse m.v.
- Etablering af røgalarm i boliger og trappegange.

Det er de rådgivende ingeniører Dominia AS, der som totalrådgiver skal stå for byggeledelsen og fagtilsynet.

Arbejderne skal gennemføres af en hovedentreprenør.

Der afholdes licitation i april 2018, hvor hovedentreprenøren udvælges, og kort herefter forventes det, at arbejderne igangsættes i maj 2018.

Det betyder, at der inden for overskuelig fremtid skal foregå arbejder i din bolig, samt sandsynligvis også i dit kælderrum og ekstra loftsrum. I den forbindelse bedes du hjælpe til med at sikre, at håndværkerne og byggeledelsen har den fornødne adgang i hele byggeperioden, samt at der er tilstrækkeligt ryddet, dér hvor de skal til.



Det er vigtigt, at håndværkerne og byggeledelsen får den fornødne adgang. Hvis håndværkerne ikke kan komme til, eller der ikke er tilstrækkeligt ryddet, kan ejendommen risikere at få store udgifter i form af "ventepenge" til entreprenøren eller udgifter til rydning, som håndværkerne i stedet selv skal foretage. Sådanne ekstraomkostninger vil blive pålagt beboeren i de pågældende boliger.

Aflevering af nøgle

Der skal være fuld adgang til din bolig samt de berørte lofts- og kælderrum, når arbejderne skal udføres. Du skal derfor aflevere din nøgle på ejendomskontoret.



Nøgler skal afleveres til ejendomskontor senest 14 dage, inden arbejder skal udføres i netop din opgang.

Tidsplan

Arbejderne i Ved Classens Have vil foregå i perioden **3. maj 2018 – januar 2019**, og det er inden for denne periode, at du kan forvente, at der skal være adgang til din bolig. Arbejderne vil foregå opgangs-vis og forventes at vare 2-3 uger pr. bolig, inkl. mangelgennemgang og afhjælpning.



Når entreprenøren er valgt i maj 2018, vil du modtage en detaljeret tidsplan for, hvornår arbejder skal udføres i netop din bolig.

Ud over den detaljerede tidsplan vil du fra entreprenøren modtage:

En *14 dages varsling* – 14 dage før, at arbejderne starter op i **din opgang**.

En *3 dages varsling* – 3 dage før, at arbejderne starter op i **din bolig**.

Forberedelserne

Inden håndværkerne skal til i din bolig, bedes du sørge



for at rydde op på gulvene i samtlige rum, hvor de skal til, samt evt. flytte møbler ud fra væggene, hvor der skal føres nye kabler.

Du bedes ligeledes sørge for, at adgangsvejen fra hoveddør frem til samtlige rum i boligen er ryddet for sko, billeder, møbler o. lign.

Alt dette vil blive nærmere gennemgået på et formøde hos dig, som bliver afholdt ca. 3-5 dage før opstarten i din bolig med deltagelse af både entreprenøren og byggeledelsen. Her får entreprenøren mulighed for at blive bekendt med de særlige forhold, som gør sig gældende i din bolig, og du vil som beboer kunne få mere at vide om, hvad der kommer til at ske i din bolig, samt hvordan du skal forholde dig undervejs.

På generalforsamlingen i 2015 blev det også vedtaget, at den nye eltavle, der monteres i din bolig, klargøres med en ekstra gruppe til køkkenet. Imidlertid er det muligt at fravælge, at der trækkes nye kabler til køkkenet, såfremt du ikke ønsker det, f.eks. fordi det vil være svært at tilpasse med din nuværende køkkenindretning. Afklaring af, hvorvidt der skal trækkes ekstra strøm til køkkenet, vil også ske på formødet.

Af 14 dages varslingen vil det fremgå, hvornår du skal aflevere nøgle til din bolig på ejendomskontoret, samt på hvilken dato og tidspunkt der bliver afholdt formøde i din bolig. Det er en god idé at være hjemme ved formødet hos dig eller sikre, at en af dig udpeget repræsentant er til stede.

I forbindelse med formødet vil der blive monteret en forsikrings-godkendt nøgleboks på din hoveddør. Her vil din nøgle blive opbevaret under hele forløbet. Det skal sikre, at håndværkerne har adgang til din bolig, når som helst – inden for den aftalte arbejdstid, naturligvis.

Arbejder i kælderrum

Det er muligt, at der findes elinstallationer i dit kælder-rum eller loftsrums, som håndværkerne også skal have adgang til. Entreprenøren skal undersøge, hvilke rum han skal have adgang til, og du vil få særskilt besked fra ham, hvis han i den forbindelse har brug for en nøgle fra dig. Her vil desuden fremgå, om der er behov for, at rummet ryddes.

Arbejder i boligen

Arbejderne i din bolig står som nævnt på i 3-4 uger. Håndværkerne er dog ikke i din bolig hele tiden, men arbejder i hele din opgang på én gang. Derfor vil du sandsynligvis opleve, at håndværkerne går til og fra i din bolig, og nogle gange vil du føle det, som om arbejderne ligger helt stille hos dig.



Håndværkerne udfører kun en let rengøring i de områder af din bolig, hvor de har arbejdet. Du skal derfor forvente, at der kan være behov for yderligere rengøring, som du selv må foretage.

Det anbefales at undlade at skabe gennemtræk i boligen. Hvis du vil undgå, at byggestøv spreder sig til hele boligen, skal du sørge for, at der ikke er gennemtræk. Dette gøres ved at holde døre og vinduer lukket i hele den periode, hvor der udføres arbejder i din bolig.

Elforsyning i byggeperioden

I de 2-3 uger, hvor der bliver arbejdet i din bolig og opgang, skal du forvente følgende:

- Ca. 3 sammenhængende dage uden el.

I denne periode vil du blive forsynet med 4 stk. forlængerledninger med 3 udtag, så du kan holde gang i fjernsyn, køleskab, belysning m.v., mens der renoveres.



Det kan være en speciel oplevelse at have håndværkere på besøg i en længere periode og at opleve, at ens bolig er en byggeplads. Forløbet vil sandsynligvis heller ikke blive helt uden gener, desværre. Både vi, entreprenøren, byggeledelsen og håndværkerne vil gøre vores bedste for, at forløbet bliver så tåleligt for beboerne som overhovedet muligt.

Som beboer kan du dog selv gøre dit ved at følge de anvisninger og råd, som er gennemgået ovenfor.

Så husk



- At rydde inden håndværkerne skal til.
- At holde øje med varslinger og information vedrørende el-projektet.
- At give håndværkere og byggeledelse den fornødne adgang til din bolig og kælder- rum/loftsrum.

Efter arbejderne er udført

Når håndværkerne er færdige med arbejderne, vil der være "spor" efter udskiftningen af elinstallationerne. Det er såkaldte følgearbejder. Det vil være uforholdsmæssigt dyrt, hvis projektet skal inkludere håndværkere til at udbedre sådanne følgearbejder, og det er derfor besluttet, at beboerne selv skal udføre reparationsarbejde, herunder reparation af tapet og maling omkring de nye installationer.

Det er ligeledes besluttet, at de trætavler, som de gamle eltavler har været monteret på, bliver siddende, når eltavlen fjernes, så væggen bagved ikke beskadiges. Beboerne kan så selv vælge at fjerne tavlerne og reparere væggen.

Omfanget af elarbejdet over nedhængte lofter vil være forskelligt fra bolig til bolig, men som udgangspunkt vil elektrikerens forsøge at demontere så lidt som muligt af lofterne.

Genetablering af lovlige lofter, som har været delvist demonteret, genmonteres af hustømmer i samarbejde med ejendomskontoret og el-entreprenør. Ulovlige lofter genmonteres ikke.

Såfremt du har spørgsmål til sagen, er du velkommen til at tage kontakt til mig eller til ejendomskontoret.

Med venlig hilsen

Karen Holm Schultz
Projektleder, KAB

Ejendomskontoret
Classensgade 52, st. th.
2100 København Ø
E: ejendomskontoret@vch.dk
T: 35 26 20 19

Kontortid:
Mandag - fredag kl. 8.00 - 8.30

Karen Holm Schultz
E: khs@kab-bolig.dk
T: 33 63 12 98