

Information om Hovedtrappe renovering i 2018

Forventet færdig med udgangen af 2018.

Kort opsummering:

- Beslutning på generalforsamlingen marts 2017 med baggrund i for analysen fra Gaihede.
- Valgt arkitektfirmaet Terroir ved Arkitekt Rolf Svendsen til at udarbejde projektet i detaljer og udarbejde udbudsmaterialet.
- Medlemmer af bestyrelsen udarbejdede kravspecifikationen og der skulle foretages en mængde valg af et utal af detaljer.
- Der blev afholdt et informationsmøde for ejerne i slutningen af maj 2017.
- I sensommeren 2017 var vi så klar til, at udsende udbudsmaterialet til entreprenørerne
- Sammen med bestyrelsen og administrator valgte vi blandt de tilbud, der var kommet, en hovedentreprenør til opgaven.
- December 2017 valgte vi en "prøvetrappe" og det blev BOD10 og der blev etableret byggeplads.

Planen:

- Oprindeligt var det planen at prøvetrappen skulle være næsten færdig inden vi kunne udarbejde en plan hvor man skulle kunne se hvor turen kom til ens hovedtrappe. Men som altid i større projekter så er der en del forhold som man skal forsøge at tilpasse sit projekt efter. Vi skulle blandt andet bestille de nye døre og produktionen krævede, at der blev bestilt et bestemt og større antal til levering samtidigt. De forskellige håndværkere skulle også tilpasse deres arbejder efter leveringerne så vi ikke skal opbevare materialer over en længere periode. Der er udarbejdet en plan som ikke er velegnet til kommunikation, den er et udtræk fra et projektplanlægningssystem, som er beregnet til at planlægge tid for de forskellige håndværkergrupper. Når vi har fået lidt mere erfaring med arbejdet, udarbejder vi en opgangsspecifik plan, så ejerne kan se nogenlunde hvornår deres hovedtrappe bliver renoveret. Arbejdet er også planlagt, så de forskellige delelementer bliver monteret når de ankommer. Vi skal tilpasse os de forskellige leverandørers leveringstider og mængder i forhold til produktionen. Det betyder at eksempelvis vinduerne – hoveddørene og dørtelefonerne bliver monteret efterfølgende.
- "Prøvetrappen forventes at blive næsten færdig i begyndelsen af februar – vi er startet på de næste 5 opgange, for at vi kan blive færdig til montering af de nye lejlighedsdøre, der er på vej fra leverandøren.
- **Opgange der allerede er i gang**
 - BOD10 – "Prøvetrappen" vi tager de endelige beslutninger om forskellige detaljer når vi kan se dem udført og lære noget om hvor lang tid de forskellige arbejdere tager og hvordan de løses bedst muligt.
 - BOD8 - AND28 – AND26 – AND24 og AND22 er i gang
 - Gruppen startende med AND20 forventes igangsat den 1. marts.

Herefter fortsætter vi med 5 opgange ad gangen og vi slutter i BUR27 sidst på året. Vi forventer at 5 opgange vil tage knap 2 måneder når vi kommer godt i gang.

Faserne i arbejdet:

- Opmåling til døre og vinduerne – der bores huller i karmen så tømmerne kan se dørhullets størrelse.
- Demontering af ledninger og diverse der er monteret på væggene.
- Ind fræsning af ledninger og omlægning af føringsvejene med afslutning i lejlighederne.
- Reparationer af væggene
- Montering af ny loftslem
- Flytning af postkasser, skal koordineres med elforsyningsselskabet da hovedtavlen i hver anden opgang skal flyttes.
- Spartling af vægge og opsætning af filt.
- Udskiftning af døre til lejlighederne og opsætning af brandvæg mellem lejlighed og opgang.
- Gulvbelægning – demontering, spartling og montering af ny gulvbelægning.
- Den endelige overfladebehandling af vægge og træværk.
- Montering af vinduer – hoveddøre og dørtelefoner.
- Renovering af terrazzogulv ved indgangsparti.

- Opførelse af væg omkring postkasser og el tavler mm. under trappen.

Vi gør os umage med at varsle de forskellige arbejder, der kræver involvering af beboerne med 3 dages varsel, men det kan ske, at vi er nødt til at varsle med kortere varsel, for at undgå ventetid hos håndværkerne.

Hvordan skal jeg som ejer forholde mig til projektet - hvad skal jeg gøre?

- Du skal sikre, at der gives adgang til de nødvendige arbejder, der skal foregå i din lejlighed, følg med i din mailboks.
- Du skal, hurtigst muligt, kontakte ejendomskontoret, hvis du eksempelvis skal flytte eller andet, der involverer adgangen på hovedtrappen.
- Du skal fjerne alle dine ejendel fra hovedtrappen og bagtrappen så arbejdet og adgangen for andre kan foregå uhindret.
- Du skal finde al din tålmodighed frem og være klar til at bruge den, der kommer helt sikkert en del bøv, som vi må døje med i perioder, men tænk på det fine resultat vi kan nyde i rigtig mange år. Vores indtryk af entreprenørerne er, at de gør sig umage med, at genere mindst muligt og holde adgangen nogenlunde fri. Vi holder byggemøde hver 14. dag og her justere vi projektet og aftaler hvad der kan forbedres, så vi hele tiden anvender vores nye erfaringer i projektet.

Hvordan bliver det endelige resultat?

Bestyrelsen har lagt vægt på følgende:

- **Sikkerhed** - Opgradering af brandsikkerheden med ny brandvæg og brandsikre døre op til dagens standard. Entredøre hvor låsebladet er fæstet i væggen i stedet for i karmen giver større sikkerhed i forhold til indbrud. Ny loftslem der opfylder dagens krav til isolering og brandsikring og med integreret stige, så vi slipper af med de gamle stiger der hænger på væggene. Postkasserne bliver indbygget i væggen under trappen, så der ikke kan efterlades brandbart materiale ovenpå postkasserne.
- **Komfort** - Bedre lydisolering mellem trappen og lejligheden, mindre træk fra en utæt dør. Mindre lugtgener fra trappen, velfungerende dørtelefon med god lyd. Automatisk lys tænding. Nyt nøglesystem med elektroniske nøglebrikker.
- **Energi** – nye vinduer med energiglas og ny gadedør som lukker tæt, nye lamper med LED lyskilder for mere energivenlig belysning og mindre vedligeholdelse.
- **Æstetik** – Vi har vægtet, at beholde så meget som muligt af de særlige karakteristika for opgangen, profilerne i dørene – farvet glas i det øverste af vinduerne. Hertil har vi opgraderet med nye messingdetaljer, brede messinglister på trappetrin, messinghåndtag på døre og dørtelefonen ved gadedøren i bruneret messing. Vi har ændret kabelføringen og fræset kablerne ind i væggen. Arkitekten har valgt et roligt og karakteristisk farveforløb, der giver et lyst og rart trapperum med kontrast i den mørke gulvbelægning. Vi har valgt, at nedlægge de ekstradøre, der er i de opgange med gennemgang til gården for, at give et mere åbent, venligt og lyst indgangsparti.

Glemte: Vi har naturligvis også glemt noget, blandt andet havde vi glemt navneskilte ved entredøren og belysningen udenfor gadedøren. Der dukker sikkert flere detaljer op, som vi også har glemt, men vi håndterer dem undervejs, så vi kan stå med et færdigt projekt ved årets udgang

Fravalgt: Vi har også fravalgt nogle ting, blandt andet ”dørspionen” i entredøren, det ville kræve en ny typegodkendelse i forhold til brandsikkerhed. Vi har fravalgt et elektronisk låsesystem, som inkluderer entredøren og postkassen, fordi det ville blive både dyrt og kompliceret i forhold til driften af systemet.

Information: Der har været lidt langt mellem vores infomails om hovedtrappeprojektet. Nu hvor projektet er i gang, bliver der informeret direkte til de berørte opgange med en lidt højere frekvens.

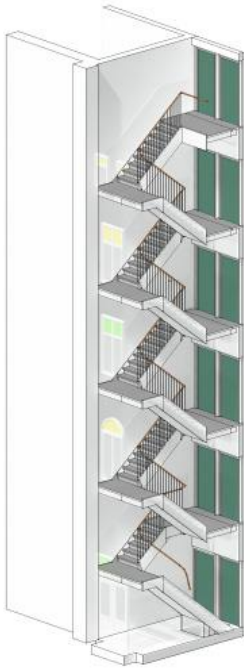
Vi har været glade for jeres feedback, men på den anden side vil vi ikke opfordre til en masse mails, der skal besvares. Vi har hænderne fulde, og vi gør os umage med at få et godt resultat for alle.

Vi har planer om en information, der skal handle om økonomien i projektet og de valgmuligheder I som ejere tilbydes.

Illustrationer:

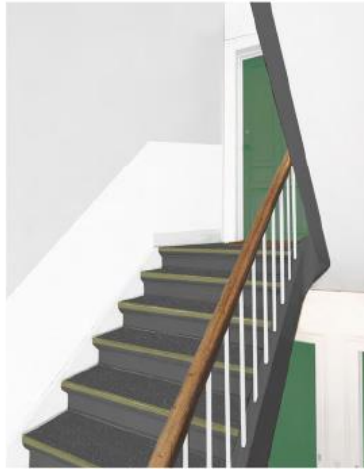
Sammenhængende og enkelt forløb.

Lyse vægge og loftsflader med trappen som sammenhængende og kontrasterende element, i rolig, mørk tone.



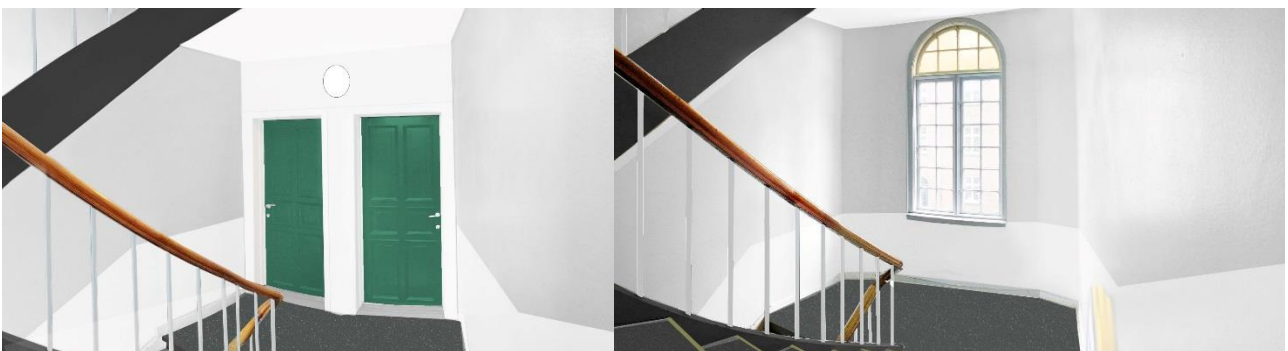
Fokus på eksisterende detaljer og materialer

- Profilerede døre og paneler
- Håndliste
- Kulørte vinduer



Farvesætning

- lyse toner, mørke toner
- kombineret med gul og klassisk grøn.





Arkitekten udtrykker det således:

Hovedtrapper opgraderes med nye døre og vinduer, som vil forbedre det akustiske og klimatiske indeklima – og opgraderede det visuelle udtryk. Farvesætningen er valgt med udgangspunkt i det eksisterende – og med henblik på at fremhæve de eksisterende detaljer, som profilerede døre, håndliste, kulørt glas mv. Således vil vægge og lofter fremstår med et samlet lysere udtryk – og med en sammenhængende gulv- og trappeflade i en mørk og rolig tone. Samtidigt udskiftes installationer, der etableres nyt dørtelefonlæg og alle ledninger føres skjult.

Venlig hilsen

E/F Aladdin bestyrelse og ejendomskontor