



BEBOERINFORMATION

Aarhus 07.02.2025

Her kan du læse om renoveringen af varmeanlægget i afd. 06 Ingerslevsgården

Denne folder er lavet for at give et overblik over omfanget af ovenstående arbejder, så du kan følge med i de forskellige faser, og hvordan det vil påvirke din hverdag, samt hvad du selv skal bidrage med i dit hjem.



Arbejdet blev vedtaget på jeres afdelingsmøde i 2024

Hvorfor skal arbejdet udføres?

Afdelingen har et 70 år gammel udtjent 1 strengs radiatoranlæg, som skal renoveres til 2 strengs radiatoranlæg.

Et 2 strengs radiatoranlæg giver en bedre varmfordeling til alle radiatorer i ejendommen, temperaturen på returvandet til Kredsløb minimeres, så strafafregning minimeres.

De gamle støbejerns radiatorer udskiftes til nye energioptimerede radiatorer, de monteres med rumtermostater.

Se evt. mere på kredsløbs hjemmeside for korrekt brug af radiatorer i lejemålet.

[https://kredsløb.dk/produkter-og -services/fjernvarme/din-varme-og-forbrug](https://kredsløb.dk/produkter-og-services/fjernvarme/din-varme-og-forbrug)

Der skal ikke herske tvivl om, at det er anstrengende at bo med byggearbejder tæt inde på livet. Det anerkender vi i AAB, og vi vil gøre vores bedste for at mindske gener og imødegå de komplikationer, der måtte opstå undervejs.



INDHOLDSFORTEGNELSE

Generelt om renoveringen	2
Hvad skal der foregå i lejligheden?	3
Du skal selv sørge for:	4
Fakta om renoveringen	5
Beboerorienteringer, infomøder, varslinger og kontaktdata	6
Adgang til lejlighederne	7
Tidsplan – Start og slut på arbejdet	7
Hvor kan du henvende dig?	7

Generelt om renoveringen

Arbejdet udføres i 4 etaper af 2 sjak samtidigt

Der udføres en komplet udskiftning af eksisterende 4 varmerum i afdelingen inkl. nye hovedledninger under lofter i kælder samt nye stigstrenge frem til og med nye radiatorer i lejligheder, kældre og udlejningsrum i tagetage.

Arbejdet har 3 faser:

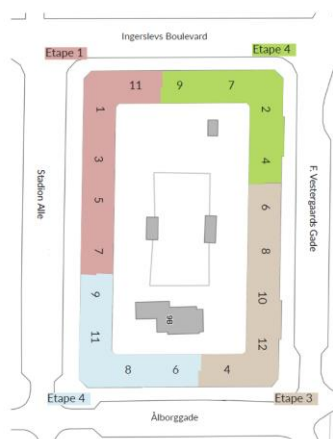
- Kælder: Forarbejde i varmerum og miljøarbejde.
- Kælder: Rør og radiatorer. Nye rør trækkes. Der monteres nye radiatorer. Gamle rør nedtages.
- Der bores nye føringsveje og rør føres fra kælder gennem etageadskillelser til loft. Nye radiatorer monteres. Nye rørinddækninger monteres. Gamle rør nedtages.

Som udgangspunkt placeres de nye radiatorrør i kældre med samme placering som eksisterende, dvs. på langs gennem kælderrummene ud mod gade- og gårdside.

Det er ikke muligt at placere rørene i de fælles gangarealer i kældre pga. loftshøjderne.

Der monteres nye radiatorer hvor der er støbejernsradiatorer. Radiatorer monteres med termostater, der sikrer en rumtemperatur afhængig af indstilling.

Der inviteres til informationsmøde i forbindelse med hver etape.





Hvad skal der foregå i lejligheden?

Adgang til lejligheden:

Ved starten af arbejdet i din lejlighed, monteres en nøgleboks udenfor din entredør i opgangen. Arbejdet udføres hverdage i tidsrummet mellem kl. 7.00 og 16.00. Håndværkerne banker på entredøren, inden de låser sig ind. Når arbejdet og evt. en mangeludbedring er udført, nedtages den elektroniske lås igen, nøglen afleveres tilbage eller opbevares, afhængig af hvilken løsning, du har valgt.

Forventet arbejdstid i lejligheder

Arbejdet i din lejlighed forventes at vare 5-6 uger inkl. mangelgennemgang og udbedring af mangler. Se forventet tidsplan.

Under udførelsesperioden

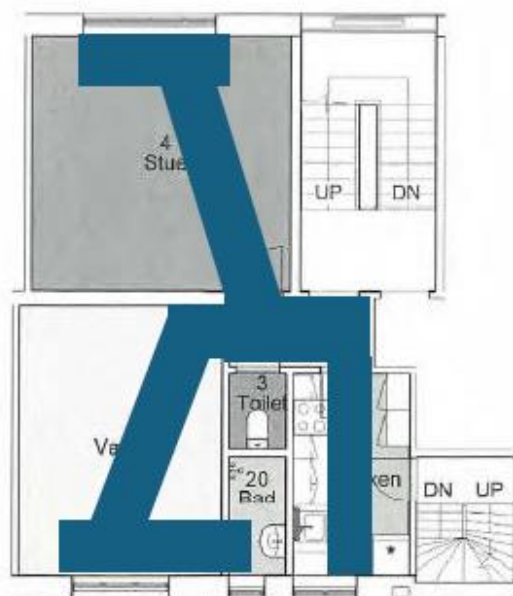
Du skal være opmærksom på, at der ikke arbejdes hele tiden i lejligheden. Grunden til det er, at der arbejdes i flere lejligheder på samme tid, og der er mange arbejdsgange. Derfor kan der være dage, hvor der ikke er håndværkere inde i din lejlighed.

Afdækning i lejligheden

For at beskytte gulve eller gulvbelægninger, vil håndværkerne starte med at lægge afdækning i arbejdsområderne. Denne afdækning skal blive liggende, indtil arbejdet er færdigt. Øvrige transportveje i lejligheden afdækkes lokalt ifm. renoveringsarbejdet. Der omdeles afdækningsplast til hver bolig inden opstart af arbejdet. Beboeren står selv for afdækning af eget indbo.

RENOVERING AF VARMEANLÆG AFD. 06 INGERSLEVSGÅRDEN RYDNINGSPÅN

Et eksempel





Stue mod gadeside

Der udføres isolerende varmetigestreng, hvorfra radiatorer forsynes. Stigestreng inddækkes med en MDF-plade som tilpasses mod væg, gulv og lofter og afsluttes med malerbehandling. Mod lofter afsluttes med stuklister svarende til eksisterende. Mod gulv afsluttes med almue fodlister i træ som eksisterende.

Bag eksisterende radiator isoleres væggen, inden ny radiator monteres.

Er der stikkontakter/afbrydere hvor inddækning skal placeres, føres stikkontakter/afbrydere ud i inddækningen.

Ved gulvreparationer i trægulv afsluttes med en lus. Ved malede lofter afsluttes med en afgrænset hvid malerreparation på ca. 20x20 cm.

Køkkener:

Der forberedes til nye radiatorer i køkkener. Hvis budgettet efter licitationen tillader det, leveres og monteres radiatorer, som placeres under lofter over vinduer som eneste mulige placering i hovedparten af køkkenerne.

Toilet:

Hvor der er en radiator, monteres en radiator igen.

Soveværelser mod gårdside:

Der udføres isolerende varmetigestreng, hvorfra radiatorer forsynes. Stigestreng inddækkes med en MDF-plade, som tilpasses mod væg, gulv og lofter og afsluttes med malerbehandling.

Mod lofter afsluttes med stuklister svarende til eksisterende, mod gulv afsluttes med almue fodlister i træ som eksisterende. Der isættes ligeledes en "mindre" inspektionslem i inddækninger for mulig inspektion af rørinstallationen (lovkrav).

Der forberedes for en evt. fremtidig altan. Derfor monteres radiator ved siden af vinduet.

Hvor der er monteret altan, genmonteres radiatorer på samme placering.

Ved gulvreparationer i trægulv afsluttes med en lus. Ved malede lofter afsluttes med en afgrænset hvid malerreparation på ca. 20x20 cm.

Entre:

Ved gulvreparationer i trægulv afsluttes med en lus. Ved malede lofter afsluttes med en afgrænset hvid malerreparation på ca. 20x20 cm.

Du skal selv sørge for:

- At fjerne alle værdifulde genstande, så håndværkerne ikke kan komme til at beskadige dem.
- At fjerne løse gulvtæpper hvor der skal arbejdes.
- Entré: fjerne løse genstande på gulvet, herunder også kommoder og andre småmøbler, samt fjerne billeder på væggene. Håndværkerne etablerer afdækning på hele gulvet.
- Køkken: fjerne alle løse genstande på gulvet, herunder også spiseborde og andre småmøbler, så håndværkerne kan komme til at etablere en afdækning frem til og foran arbejdssteder.
- Badeværelset hvis der forefindes radiator i forvejen: alle effekter pakke væk, fjerne egne monterede skabe og hylder, hvis de er placeret, hvor der skal genmonteres radiator.

Støj, snavs og andre gener

Alle vil blive generet af arbejdet - det er uundgåeligt; men håndværkerne vil anstrenge sig for, at udskiftningen sker med så få gener som muligt.



Rengøring efter arbejdet

Når arbejdet er færdigt, vil håndværkerne udføre en håndværkerrensning af arbejdsområderne.

Proces omkring Mangelliste

Når arbejdet i din lejlighed er færdigt, udleveres en mangelliste på køkkenbordet den sidste fredag inden mangelgennemgangssugen, som er markeret med rødt i tidsplanen.

Dvs. at du kun har weekenden til at påføre fejl og mangler.

På mangellisten skal du påføre de fejl og mangler, som vedrører projektet og lægge den på køkkenbordet til om mandagen.

Om mandagen i sidste uge (markeret med rødt i tidsplanen) foretager hovedentreprenøren og byggeledelsen en mangelgennemgang, hvor du er velkommen til at deltage, hvis du ønsker det.

Fejl og mangler vurderes og det noteres, om fejlen udbedres, registreres eller afvises på mangellisten. Byggeledelsen kontrollerer også fejl og mangler.

Mangellisten returneres til dig, så du kan se, hvilke mangler der udbedres.

Fejl og mangler, som skal udbedres, sker i den sidste uge af renoveringsperioden.

Når alle mangler er udført tilfredsstillende, nedtages nøgleboksen igen. Nøglen leveres tilbage eller opbevares, afhængig af hvilken løsning du har valgt.

Mangellisten arkiveres i din lejlighedsmappe hos AAB.

Fakta om renoveringen

Forsikringer

AAB anbefaler at have en familie-/indboforsikring (Basisforsikring). AAB dækker ikke skade på dit indbo. Hvis håndværkerne ødelægger noget af dit indbo, er det håndværkerens forsikring, der dækker skaden. Anmeld skaden straks!

Hvis der imod forventning opstår en vandskade under renoveringen, er det din egen forsikring, der dækker dit indbo. AAB's forsikring dækker kun skaderne på bygningen.

Vaskeri:

Der skal ikke udføres arbejder i vaskeriet. Her er der elektrisk opvarmning.

Kældre / Pulterrum / udlejningsrum med varmerør:

Vi skal også ind i pulterrum/udlejningsrum, hvor der er varmerør, eller hvor nye varmerør skal placeres.

De lejere, som berøres af dette, vil blive kontaktet efterhånden, som arbejdet skrider frem.

Vær opmærksom på, at de pulterrum som er berørt, skal tømmes helt eller delvis af beboeren, så håndværkerne kan komme til at udføre arbejdet.

Der vil være mulighed for at flytte effekter til en midlertidig placering, imens arbejdet pågår. Når arbejdet i pulterrum/udlejningsrum er færdigt, skal effekter flyttes tilbage.

Hvis du ikke selv kan tømme dit kælderrum / pulterrum, kan AAB formidle kontakt til et flyttefirma, som kan flytte dine effekter frem og tilbage og evt. opbevaring mod egenbetaling.

Du vil modtage en faktura fra flyttefirmaet, når arbejdet er udført.

Loftet:

På loftet skal de gamle varmerør fjernes, hvor der er varmerør i pulterrum, derfor skal pulterrum tømmes.

Gulv lukkes med en plade.

Udlejningsrum på loftet skal også have nye radiatorer og derfor skal der flyttes effekter, så arbejdet kan udføres.

Byggepladsen:



Byggepladsen placeres på gadesiden ved Stadion Alle 11, hvor der vil blive beslaglagt nogle af P-pladserne.

Det forventes dog, at det er muligt at få materialecontainere placeret i gården, ligesom der skal opstilles en del små 10 fods opbevaringscontainere på græsarealerne til brug for de beboere, som skal tømme deres udlejningsrum/pulterrum i kælderen, for at håndværkerne kan komme til.

Det er samtidigt nødvendigt at placere nedbrydningscontainere på P-pladserne på gadesiden. Disse rykkes med rundt i takt med at arbejdet skrider frem.

På fortov og i gården hvor arbejdet er i gang, vil der være trafik af håndværkere og entreprenørkøretøjer, ligesom der vil blive etableret materialeoplag.

OBS! Det er vigtigt, at forældre fortæller deres børn og unge mennesker, at byggepladsen ikke er nogen legeplads - men en arbejdsplads, hvor det kan være farligt at færdes.

Forbrugsafregning:

Når det samlede arbejde er ved at være færdigt, varsles alle beboerne med en 6 ugers varsling. Der skal monteres elektroniske varmemålere på alle radiatorer. Dette udføres af et målerfirma. Arbejdet udføres på samme tid i hele afdelingen.

Varmeregnskab bliver derefter individuelt for hver lejer. Der varsles rettidigt iht. loven, inden individuelt varmeregnskab udføres. Mere herom i varslingen.

Beboerorienteringer, infomøder, varslinger og kontaktdata

Denne Beboerinformation er tilgængelig på www.aabnet.dk, under afd. 06 – Ingerslevsgården - Om boligafdelingen – Dokumenter i afdelingen – store projekter

Der afholdes et samlet beboerinformationsmøde for hver etape, inden arbejdet opstarter. Invitation følger.

Du får i alt tre varslinger i forbindelse med arbejdet i din lejlighed:

Det første varsel er det lovpligtige varsel fra AAB, som du får min. tre måneder inden arbejdet går i gang.

- Det andet varsel får du fra entreprenøren min. tre uger før, at arbejdet starter op. Her vil der være mere udførlig information over arbejdsområder. Bl.a. hvor der skal ryddes.
- Endelig får du sidste varsel/information fra entreprenøren min. tre hverdage, inden håndværkerne går i gang i din lejlighed.



Adgang til lejlighederne

Kontaktdata:

Det er vigtigt, at AAB altid har et telefonnummer, hvor vi kan kontakte dig.

Du kan oplyse dit telefonnummer på talonen, når du afleverer adgangsaccept i forbindelse med 3 måneders varslingen.

Sådan giver du adgangstilladelse:

- Adgangstilladelsen skal gives i forbindelse med 3 måneders varslingen. Der er følgende 2 muligheder.
- du giver tilladelse til at nøgle, som opbevares på det tidligere varmemesterkontor, må benyttes eller
- du afleverer en nøgle og tilladelse til Servicecentre Midt, Langenæs Alle 1.

OBS! renoveringen af varmeanlægget foregår i lejligheder oven over og under hinanden i en opgang samtidig. Derfor er det vigtigt, at vi har en adgangstilladelse fra alle i opgangen rettidigt.

Benyt talonen på tre måneders varslingen. Følg vejledning på talon

Tidsplan – Start og slut på arbejdet

- Vi forventer at håndværkerne starter op i kældre ultimo marts 2025.
- Det samlede arbejde i lejlighederne forventes færdigt ultimo december 2025.
- Arbejdet i afdelingen forventes færdigt ultimo januar 2026.

Tidsplanen er vejledende og evt. reviderede tidsplaner sendes elektronisk og vil være tilgængeligt på www.aabnet.dk under afd. 06 – Ingerslevsgården - Om boligafdelingen – Dokumenter i afdelingen – store projekter.

- Tidsplaner hænges op i vaskeriet.

Hvor kan du henvende dig?

Har du spørgsmål eller opstår der problemer i forbindelse med renoveringen, kan du kontakte:

Susanne Winther, Beboerkoordinator

Tlf. nr. 61420339

Send gerne en SMS med spørgsmål samt navn og adresse, jeg vender tilbage hurtigst muligt.

E-mail: swi@aabnet.dk

Vi håber I alle vil tage godt imod håndværkerne og på forhånd tak for jeres forståelse.