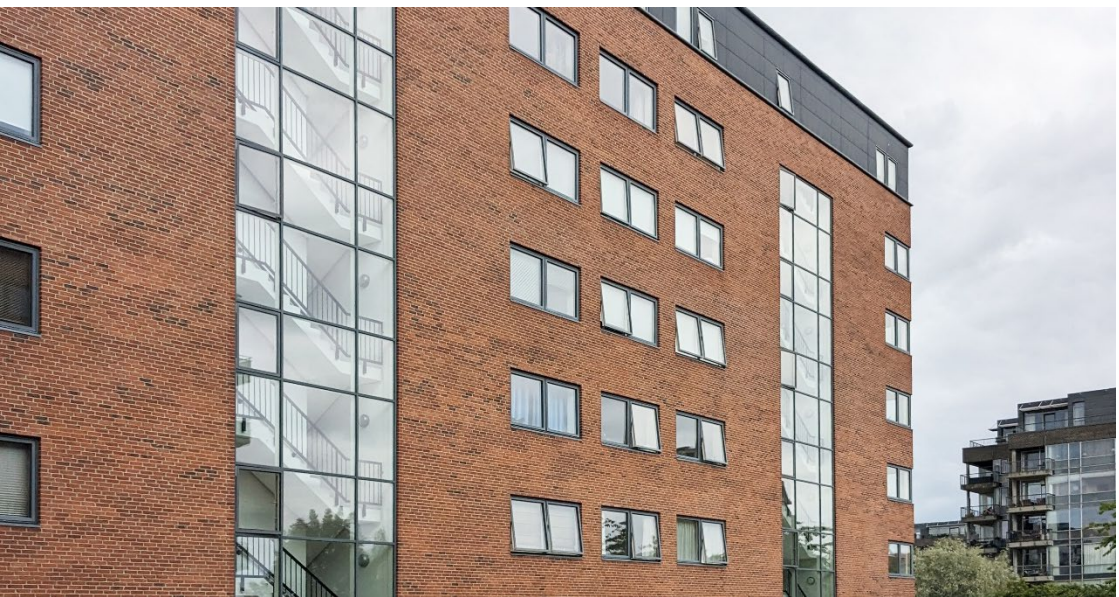


# AB AXEL HEIDES GÅRD



ORIENTERINGSFOLDER  
Vinduesudskiftning 2025



## Indholdsfortegnelse

Kære beboer .....	3
Baggrund for projektet.....	4
Det skal der ske i ejendommen .....	5
Montage af vinduer .....	5
Sålbænke* .....	5
Affaldscontainere.....	6
Parkering .....	6
Gården.....	6
Det skal der ske i din lejlighed.....	7
Udskiftning af vinduer og lysninger* .....	7
Arbejdstider .....	8
Støj og støv.....	8
Din forberedelse .....	8
Klargøring af arbejdsområde .....	9
Afdækning.....	9
Kæledyr .....	9
Nøgler.....	10
Forsikringer .....	10
Kommunikation og information.....	11
Varslinger .....	11
Procesplaner .....	12
Fejl og mangler.....	12
Kommunikationsvej .....	13
Parternes rolle på byggesagen .....	14
Processen for arbejdet i din lejlighed .....	15
Tjekliste - Husk at.....	16



## Kære beboer

Nu er der ikke længe til, at vinduesprojektet i din forening starter op, og vi glæder os meget til at komme i gang.

Formålet med denne folder er at give dig et klart overblik over, hvad du kan forvente i forløbet. Her finder du svar på de mest almindelige spørgsmål om denne type projekt: Hvem gør hvad? Hvornår sker det? Og hvad kan du forvente fra de forskellige aktører undervejs.

Vi, Plan1, er din forenings byggetekniske rådgiver gennem hele processen. Det betyder, at vi er bindeled mellem bestyrelsen i din forening og entreprenøren, som skal stå for udskiftningen af vinduerne.

Vores ønske er at gennemføre projektet effektivt og sikkert, så både processen og resultatet bliver tilfredsstillende for alle involverede parter. Vi ved, at det kan være forstyrrende i hverdagen med så stort et projekt, der hvor man bor, og takker på forhånd for din tålmodighed og opbakning.

Med venlig hilsen

Plan1



## Baggrund for projektet

Flere beboere i foreningen oplever problemer med deres vinduer, herunder kulde, træk og vandindtrængning. For at afdække problemets omfang blev der igangsat en række undersøgelser, som blev udført over en længere periode. Undersøgelserne havde desuden til formål at afklare, om de oplevede gener blandt beboerne kunne bekræftes af tekniske forhold.

Undersøgelserne viste at de tre overordnede problemstillinger, kulde, træk og vandindtrængning skyldtes en blanding af dårlige byggetekniske løsninger, dårlig kvalitet og konstruktionsfejl. Lysningerne omkring vinduerne er bygget op uden isolering og dampspærre, hvilket resulterer i træk og kuldegener. Vinduerne er udført med en konstruktionsfejl i friskluftventilen, som ved kraftig regn og vind kan resultere i omfattende vandindtrængning.

På baggrund af konklusionerne fra undersøgelserne, anbefalede Plan1 at udskifte alle lysninger og vinduer, med undtagelse af altanpartier og opgangsvinduer. Da disse partier ikke har givet de samme problemer fordi de er konstrueret anderledes og sidder mere beskyttet, blev det vurderet at den økonomiske omkostning ved en udskiftning ikke stod mål med forbedringen.

Projektet blev stemt igennem ved foreningens generalforsamling d. 3. april 2024.



## Det skal der ske i ejendommen

### Montage af vinduer

Arbejdet på ejendommen vil forløbe i etaper, der forventes at starte ved J. C. Christensens Gade og slutte ved Artillerivej. Der vil blive arbejdet både på gade- og gårdsiden samtidig.

Vinduesudskiftningen vil ske fra platform mod gaden og stillads mod gården, herunder også ved gavle og over indgangen til Netto.

Platformsarbejdet kan betyde at der vil være korte perioder hvor hoveddørene vil være spærret, og man må benytte døren mod gården.



### Sålbænke\*

I forbindelse med vinduesudskiftningen vil de gamle aluminiumssålbænke blive erstattet med sålbænke i skifer på de nye vinduer. Derudover vil ejendommens murværk blive gennemgået og repareret.

\*Sålbænken er den skrå flade som sidder under vinduet på ydersiden, og har til formål at lede regnvandet væk fra facaden.



## Affaldscontainere

Affaldscontainerne på rampen til gården vil blive flyttet til en midlertidig indhegnet affaldsgård på J.C. Christensens Gade.

---

## Parkering

Parkeringspladserne på hele den ene side af J.C. Christensens Gade vil blive optaget af byggepladsen og midlertidig affaldsgård.

På grund af P-kælderdekkes dårlige bæreevne, vil der i perioder være behov for at afstive P-kælderens loft med soldater\*, hvilket vil begrænse antallet af P-pladser midlertidigt.

\*En "Soldat", er en forskallingsstøtte, der sørger for at understøtte konstruktioner.

---

## Gården

Gården vil være afspærret i byggeperioden, da den vil fungere som byggeplads og oplag af vinduer. Det vil ikke være muligt at benytte gården til leg i byggeperioden, børnefamilier opfordres til at bruge den grønne kile.





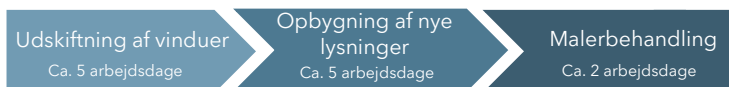
## Det skal der ske i din lejlighed

### Udskiftning af vinduer og lysninger\*

Når det bliver tid til at skifte vinduerne i din lejlighed, vil arbejdet tage cirka 2-3 uger fra det tidspunkt, hvor håndværkerne tager de gamle vinduer ud, til de nye vinduer er helt færdige.

Udskiftningen af vinduerne sker forskudt på hver side af lejligheden for at undgå gennemtræk. Fra det gamle vindue afmonteres, til det nye monteres, går der som regel kun et par timer.

Arbejdstiden fordeler sig ca. som følger:



Hjørnelejlighederne kan tage lidt længere tid, da de er mere komplekse.

\*En lysning er den åbning i muren, hvori man indsætter en dør eller et vindue.





## Arbejdstider

Håndværkerne skal have adgang til din bolig på hverdage mellem 07:00 og 17:00\*, men de vil ikke nødvendigvis være til stede i hele dette tidsrum. Arbejdet uden for boligerne, som ikke støjer, kan ligeledes udføres i tidsrummet 07:00 - 17:00

\*Læs afsnittet om "Kommunikation og Information", hvor det fremgår, hvornår og hvordan du bliver varslet om arbejdet i din lejlighed.

---

## Støj og støv

Støj og støv er desværre uundgåeligt under arbejdet.

Håndværkerne vil afdække gulvet og støvsuge arbejdsområdet efter særligt støvende opgaver. Dog skal du forvente selv at skulle gøre ekstra rent, når arbejdet er afsluttet.







## Din forberedelse

### Klargøring af arbejdsområde

Alle møbler m.m. skal fjernes i en radius på 1 meter omkring hvert vindue samt i gangzonen til vinduet. Vindueskarme skal være ryddede, og alle gardinstænger, rullegardiner, persienner m.m. skal være demonteret.

OBS: Vi anbefaler, at du fjerner eventuel kunst og andre værdigenstande.

---

### Afdækning

Entreprenøren vil stå for afdækning af gulv i lejlighederne, men der vil også blive udleveret afdækningsplast til hver lejlighed, som kan bruges til at afdække genstande.

---

### Kæledyr

Kæledyr skal holdes ude af de rum hvor der arbejdes.





## Nøgler

Når håndværkerne skal udføre arbejdet, er det vigtigt at de kan få adgang til din lejlighed. For at gøre processen med nøgleindsamling så simpel som muligt, har bestyrelsen besluttet at der skal produceres ekstra nøgler til de lejligheder med almindelige låse, som finansieres af projektet. Når projektet er afsluttet, vil de nye nøgler blive udleveret til beboerne. For lejligheder med ILOQ er der ikke behov for at producere nye nøgler.



## Forsikringer

Entreprenørens Bygningsentrepriseforsikring dækker eventuelle skader i forbindelse med renoveringen. Det er dog stadig vigtigt, at du har din egen forsikring. Hvis det ikke er klart, om en eventuel skade relaterer sig til renoveringen, kan det være din egen forsikring, der skal dække.

Entreprenørens forsikring dækker, hvis en skade opstår på grund af fejl og forsømmelser fra håndværkernes side.



## Kommunikation og information

### Varslinger

Inden håndværkerne skal have adgang til din bolig, vil du modtage en række varslinger.

Du vil blive varslet første gang seks uger før, derefter to uger før og tre dage før arbejdet påbegyndes. Varslingen gælder for den periode, hvor arbejdet skal udføres i din lejlighed.

Du vil også blive varslet før den endelige fejl- og mangelgennemgang, hvor vi (Plan1) gennemgår det udførte arbejde i din lejlighed sammen med entreprenøren.





## Procesplaner

Procesplaner.dk er en digital opslagstavle som Plan1 stiller til rådighed, så du har mulighed for at følge med i projektets fremdrift. Her kan du bl.a. finde:

- En beskrivelse af projektets omfang
- Kontaktinformation på aktører
- Tidsplan over de kommende arbejder
- Løbende orienteringer fra rådgiver
- Ofte stillede spørgsmål (FAQ)
- Adgang til dokumenter vedrørende projektet.

Plan1 opdaterer løbende Procesplaner, når der er relevant nyt i projektet. Du finder dit projekts procesplan her:

Link til side : <https://procesplaner.dk/ab-axel-heides-gaard/>

Kode: 2804



---

## Fejl og mangler

Når arbejdet er helt færdigt, vil du modtage en mangelliste. Hvis der er fejl og mangler vedrørende det udførte arbejde, som du mener ikke er blevet udbedret, skal du skrive det på den udleverede mangelliste. Hvis du ikke har mulighed for at være hjemme, placeres fejl- og mangellisten på køkkenbordet.

Det er vigtigt, at du venter med at rapportere fejl og mangler, indtil du modtager fejl- og mangellisten, fremfor at tage kontakt til bestyrelsen eller entreprenøren, før arbejdet er afsluttet.



## Kommunikationsvej

Hvis du har spørgsmål eller bekymringer i forbindelse med byggesagen, skal du kontakte bestyrelsen, der vil behandle din henvendelse. Kommunikationsvejen ser du herunder.

Henvendelse til bestyrelsen skal ske igennem Probo ved at skrive til **"Byggegruppen"**.





## Parternes rolle på byggesagen

### **Bygherre**

AB Axel Heides Gård  
Repræsenteret ved Bestyrelsen

Varetager

Beboerne

### **Administrator**

Boelskifte Administration A/S

Varetager

Byggesagsøkonomi  
Forsikringer

### **Rådgiver**

Plan1

Varetager

Projektering  
Fagtilsyn  
Byggeledelse

### **Entreprenør**

Villy Jønsson A/S

Varetager

Udskiftning af vinduer  
Byggepladsdriften



## Processen for arbejdet i din lejlighed

<b>6 ugers varsel</b>	Varsel udsendes på Probo og hænges på opslagstavler i opgange
<b>2 ugers varsel</b>	Varsel udsendes på Probo og hænges på lejlighedsdøre
<b>3 dages varsel</b>	Varsel udsendes på Probo og hænges på lejlighedsdøre
<b>Opmåling</b>	Entreprenøren måler op til de nye vinduer
<b>Afdækning</b>	Entreprenøren dækker af i lejlighederne
<b>Udførelse</b>	Arbejdet i lejlighederne startes op
<b>Fejl og mangel</b>	Entreprenøren omdeler fejl- og mangellister
<b>Udbedring</b>	Entreprenøren udbedrer eventuelle fejl og mangler
<b>Afdækning fjernes</b>	Entreprenøren fjerner afdækning i lejlighederne
<b>Afslutning</b>	Projektet afsluttes
<b>Nøgle udleveres</b>	Lejlighedsnøgle udleveres





## Tjekliste – Husk at

- Læse de omdelte varslinger
- Holde dig orienteret på Procesplaner.dk
- Rydde gangarealet i din bolig
- Flytte møbler, tæpper og inventar i det anviste område
- Fjerne værdigenstande og eventuelt dække af for støv
- Tjekke at du er har en indboforsikring
- Respekttere skiltning og afspærringer
- Holde husdyr væk fra arbejdsområder