



Kære beboere i Tranehaven

Vi er nu i fuld gang med at gennemføre de forundersøgelser, der skal sikre, at vi får lavet de bedst mulige løsninger til renoveringen af Tranehavens tag og facader.

Som I måske har set, har vi haft besøg af en drone, og der har været stillet stilladser op i opgangene, for at vi har kunnet undersøge tagkonstruktionerne.

Undersøgelserne er blevet foretaget af det totalrådgiverteam, som vandt udbuddet gennemført af Tranemosegård og BO-VEST.

Det vindende rådgiverteam består af Vilhelm Lauritsen Arkitekter og ingeniørfirmaet Orbicon, der begge har solid erfaring med renovering af almene boliger.

Projektet består i store træk af:

Renovering af tagene

De eksisterende tagsten og taglægter nedtages, og der udføres ny tagdækning med fast undertag, lægter og nye falstagsten. Alle taghætter udskiftes med nye, og alle tagrender og nedløb udskiftes.

Der udlægges ny isolering på alle lofter i 30 cm tykkelse samt nye gangbroer, og samtidig sker der en supplerende isolering af varmeinstallationer på lofterne.

Renovering af facaderne

De murede facade har nedbrudte fuger, og nogle steder er der skadede sten og sætningsskader. Alle fuger udskradses og genopfuges, og sætningsskader i murværket udbedres. Sålænke under vinduer istandsættes, og fuger omkring vinduer udskiftes.

Gavlene isoleres med 20 cm isolering og afsluttes med puds eller teglskaller.

Renovering af trappeopgange

Alle tagvinduer i trappeopgange udskiftes med nye vinduer, der samtidig skal virke som brandventilation i opgangene, som bl.a. lukker røg ud, hvis der opstår brand.

Trappeskakte isoleres i tagetagen, og der etableres nye adgangsforhold til tagrummene. Øverste etage i trapperum maleristandsættes.





Udearealerne genskabes

Renovering af udearealer er ikke en del af projektet, men vi vil selvfølgelig genskabe grønne områder samt køre- og gangarealer, der bliver brugt til opstilling af byggeplads.

Solcelleprojekt vil ikke blive gennemført

Det er besluttet ikke at etablere et solcelleanlæg på tagene i Tranehaven i forbindelse med den kommende tagudskiftning. Denne beslutning har totalrådgivers ingeniør Orbicon og BO-VEST anbefalet. Byggeudvalget har valgt at følge anbefalingen.

Forudsætningen for, at solcelleanlæg i afdelingen er en økonomisk gevinst er, at solcellestrømmen kan anvendes i beboernes husholdning og ikke kun til at dække udgifter ved det fælles strømforbrug i f.eks. opgang og vaskerier.

Lovgivningen i forbindelse med den afregning af beboernes strømforbrug og solcelleanlæg er endnu ikke på plads og gør, at det ikke bliver muligt at installere solceller i forbindelse med denne tagudskiftning.

Hvad kommer renoveringen til at betyde?

- Der vil blive stillet stilladser op omkring bygningerne, så der kan udføres fuge- og isoleringsarbejder på facaderne. I denne periode vil der være opsat net på stilladserne, hvorfor udsynet fra vinduer vil være forringet i renoveringsperioden. Der arbejdes på 2 blokke ad gangen i hver halvdel af bebyggelsen samtidigt. Hver blok vil være inddækket i ca. 2-3 mdr.
- Taget overdækkes så vi undgår vandskader. Der etableres særskilt overdækning ved hovedindgange, så man kan komme ind i trapperummet uden risiko for at få byggematerialer i hovedet.
- Etablering af byggeplads vil blive i haverummet midt i bebyggelsen, hvor der også tidligere var byggeplads. Der vil også blive anlagt 2 mindre pladser til opbevaring af materialer fordelt i hver halvdel af bebyggelsen.
- Der vil være en del kørsel med bl.a. materialer, hvilket vil larme lidt. Da det foregår i dagtimerne håber vi, at det ikke vil være til den store gene.
- Der vil være behov for, at håndværkerne kommer ind i nogle enkelte af boligerne i forbindelse med udskiftning af vinduer grundet gavlisolering. Der er tale om opgang 5 og 11.
- Håndværkerne vil have behov for at få adgang til jeres altaner, når facaderne skal renoveres og gavlene isoleres. Det vil så vidt muligt foregå ude fra stilladset.

Adgang til de omtalte lejligheder og til altanerne vil først blive efter sommeren 2017, og I vil blive varslet i god tid.

Sammen med varslingskrivelserne vil I blive grundigt informeret om, hvordan I helt konkret skal forholde jer. Det kan for eksempel være, om der er behov for, at nogle af altanerne skal ryddes eller, hvor I kan stille jeres ting i mellemtiden.



Informationer til beboere

Vi vil holde jer informerede om, hvordan projektet skrider frem – blandt andet i form af nyhedsbreve. Derudover

- vil I få mere af vide om renoveringens tidsplan.
- Byggeavis: når håndværkerne går i gang med udførelsen af renoveringen. vil der blive udsendt en byggeavis, der beskriver byggeriets fremskridt.
- Varslinger: I vil blive varslet i god tid om, hvornår håndværkerne kommer til jeres blok.
- Møder: I bliver inviteret til informationsmøder og blokmøder, hvor I har mulighed for at stille spørgsmål til rådgiverteamet og byggeudvalget.

Desuden vil det også blive muligt at rette henvendelse til byggelederen, der vil være til stede på området, når byggeriet går i gang.

Nytårshilsner fra byggeudvalget

Hvad laver et byggeudvalg?

I byggeudvalget sidder tre bestyrelsesrepræsentanter, der varetager beboernes interesser under byggesagen.

På byggeudvalgsmøder deltager også ejendomsbestyrelsen, en projektleder fra BO-VEST samt arkitekter og ingeniør m.fl. fra totalrådgiverteamet. Udvalget sørger for, at projektet planlægges og gennemføres, så det tager størst mulig hensyn til beboerne.

Byggeudvalget er med til at vurdere beslutninger i renoveringen – og vil ofte også være med til at prioritere byggesagens økonomi.

Byggeudvalget bidrager til at fastlægge projektet i den indledende fase inden det præsenteres på et beboermøde. Byggeudvalget har desuden stor indflydelse på, hvordan og hvornår vi kommunikerer til afdelingens beboere.

Større, væsentlige ændringer skal besluttes af et beboermøde og af organisationsbestyrelsen.





Tidsplan for renoveringen af tag og facader



Færdig renovering