

Nyhedsbrev A/B Bergthora

Nye vinduer

Først skal vi beklage det meget lave informationsniveau fra Bestyrelsen på dette store, og for mange, vigtige projekt. Selvom der ikke har været ret meget konkret at informere om, kunne vi naturligvis godt have informeret mere.

Nu er der noget konkret at informere om – og her kommer informationen.

Forberedelsen

Efter et langt, og grundigt, forarbejde godkendte vi udbudsmaterialet i slutningen af januar, som vores rådgiver sendte til 3 udvalgte entreprenører 1. februar. Udbudsmaterialet blev udarbejdet af vores rådgiver Lisbet Kløjgaard, Boligexperten Teknisk afdeling.

En af årsagerne til det lange forarbejde, var at bestyrelsen valgte at medtage nogle lidt større vedligeholdelsesopgaver på kviste, tagrender og gesimser i projektet.

Vi har modtaget tilbud fra alle 3 entreprenører og har valgt den billigste 3T Byggeentreprise, som også var rådgiverens anbefaling. Det var dog ikke prisen, der var den afgørende faktor, da der kun var 72.000 kr. ned til den nærmeste konkurrent – Sjællands Vindues- og Dørcenter. Den sidste entreprenør, J. A. Mortensen Inventar, blev fravalgt på prisen, da de var 1,5 mio. dyrere end de 2 andre.

Den afgørende faktor ved valget af entreprenør var at vi, og vores rådgiver, var nervøse for at have flere projekter kørende samtidigt med den samme entreprenør. Sjællands Vindues- og Dørcenter er nemlig blevet valgt som entreprenør til A/B Leifs facaderenovering og vinduesudskiftning, der så småt startede for en måned siden – projekterne skal derfor køres samtidigt.

Økonomien

Da vi har medtaget ekstraarbejder i entreprisen, skal den samlede pris holdes op imod det, på Generalforsamlingen, godkendte budget til vinduer samt hensættelserne til større vedligeholdelsesarbejder, hvilket giver følgende simplificerede regnestykke:

Godkendt til vinduesudskiftning på Generalforsamlingen 2012	19.076.408,00 kr.
Hensat til større vedligeholdelsesarbejder, pr. 31.12.2011	5.162.993,00 kr.
Samlede entreprisesum	-21.501.839,00 kr.
Tilbageværende hensættelse	2.737.562,00 kr.

Ved afslutningen af 2012 regnskabet havde vi en likvid beholdning på 26.098.951 kr. Hvilket betyder at vi **ikke** skal låne flere penge og at boligafgiften **ikke** bliver berørt af projektet, inklusiv vedligeholdelsesarbejder.

Det spændende - hvilke vinduer får vi ?

Vinduerne bliver de dansk producerede Idealcombi af typen Nation, der er træ/alu vinduer med 3-lags glas, energiklasse B (U-værdi 1,25, e-ref -19). Farverne bliver som i dag, hvid indvendigt alle steder, hvid udvendigt mod gården og grøn udvendigt mod gaden. Vinduer i trappeopgangene bliver dog kun 2-lags glas.

Vinduerne bliver sidehængte med vendebeslag (kan dreje 180 grader) i et fag på 3 fags vinduer og i to fag på 5 fags vinduer, så alle vinduer kan pudses indefra, uden at hænge alt for langt ud af vinduet.

De nederste vinduer (den store del) vil alle blive forsynet med en børnesikring af typen PN med spærre.

Der kommer spalteventiler (udluftning) i den vandrette deling mellem de store og små vinduer, da det er her de bliver mindst synlige.

Lukkemekanismen til vinduerne bliver anverfere (det vi har i dag). Alternativet var et grebs beslag men de blev fravalgt af æstetiske hensyn – de ville virke rigtig store i specielt karnap vinduer med 10 individuelle ruder, derudover kunne de kun fås i en grå metal farve.

Alle indvendige beslag bliver i en hvidmalet udgave (anverfere, stormkrog, børnesikring)

Alle eksisterende altaner og franske altaner får ligeledes nye vinduer, desuden får almindelige altaner med en lav u-isoleret mur under sidevinduerne, isoleret muren. Dørene bliver indadgående, så alle vil blive i stand til at anvende deres altaner eller karnap.

Der vil **ikke** blive skiftet vinduer eller døre på 6. sals udvidelserne, da de alle er nye og lavet efter samme koncept. Eksisterende franske altaner vil få nye døre, så alle franske altaner bliver i samme stil.

Det måske lige så spændende – hvornår og hvordan ?

Opstart på byggepladsen, dvs. skure og stillads, er planlagt til uge 16, der er midten af april. Byggepladsen placeres i Gunløgsgade mod Leifsgade, da vi her har byggestrøm m.v. Den samlede byggetid forventes at blive 6 – 7 måneder.

Vi har stillet det som et krav at arbejdet udføres samtidig mod gaden og gården, så lejlighederne bliver færdige på en gang. Der er ligeledes stillet krav om dansk talende håndværkere, ansat på en dansk overenskomst. Vi har tilladt at der kan arbejdes mellem 7.00 og 18.00 på alle hverdage.

For den enkelte lejlighed (der kun skal have skiftet vinduer), vil arbejdet blive afsluttet på en dag, muligvis vil det indvendige arbejde med lister og lignende ske dagen efter. Forud for arbejdet skal beboeren rydde 1,5 – 2 m foran vinduet, så der er plads til håndværkerne. (i bliver informeret om detaljerne, umiddelbart inden arbejdet når til jeres opgang)

Entreprenøren planlægger med at udføre arbejdet i 6 etaper, hvor stilladset flyttes rundt både i gården og mod gaden.

Spørgsmål og yderligere information

Alle de tørrestativer, der er monteret på vinduerne, vil blive taget ned. De kan ikke genmonteres på samme måde, på de nye vinduer. Vi arbejder på en løsning – I skal nok få jeres tørrestativer, sikkert monteret, tilbage.

Skulle I have nogle spørgsmål, er I velkomne til at skrive en e-mail til bestyrelse@bergthora.dk, eller aflevere jeres spørgsmål på kontoret.

Vi skal gøre vores yderste til at give oftere information om fremdrift i projektet, indtil projektet er afsluttet og beklager endnu engang det lave informationsniveau.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen