

VALKYRIERIDTET

A/B VALKYRIENS NYHEDSBREV NR. 1 - MARTS 2018

Tag projektet

Vi har lavet en separat informationsskrivelse om tagprojektet. Vi har **reserveret den 5. april kl. 1800 til en ekstra ordinære generalforsamlinger**. Bestyrelsen arbejder på den endelige indkaldelse samme med vores administrator.

Oprydning i TDCs kabler på murene i gården

Vi har lavet en aftale med TDC om at få ordnet deres telefonkabler her i A/B Valkyrien, det betyder at alle kabler bliver ført fra muren i gården og ind på fortrappen. Vores eneste udgift til dette, er at sørger for kabelbakker i kælderen til de nye telefonkabler – samtidig gennemgår vores viceværter og elektriker vores installationer i kælderen.

Telefonkablerne kommer til at løbe i kabelbakken der allerede er på fortrappen, så indgrebet på vores bygning bliver minimalt. De af os der stadig benytter et telefonstik får det udskiftet til et nyere stik samt helt nye kabler de steder, det kan lade sig gøre, samme måde som TDC har tilbudt, at man kan få et nyt og bedre TV stik, hvis man ønsker dette.

Når TDC er færdig har vi altså ikke kabler på muren i gården, men en installation der burde give færre fejl, og at vi som forening slipper for at skulle flytte på kablerne, når vi skal lave vedligehold på murene i gården, eller når en andelshaver skal have etableret et nyt telefonstik. Som det er nu, skal foreningen betale for udbedringen af fejl på kablerne, hvis der f.eks. skal arbejdes på muren/taget og flyttes et kabel eller det bliver beskadigt.

Denne oprydning har ingen indflydelse på, om du benytter en anden leverandør til ADSL/fastnet end TDC, f.eks. telenor eller kviknet. De benytter alle sammen de samme kabler fra TDC.

Forårsoprydning i vores forening

Vi sætter en forårs oprydning i gang i vores forening, se informationsskrivelsen om dette. Vi håber I vil tage godt i mod det tilbud. Hvis det bliver en succes gentager vi det.

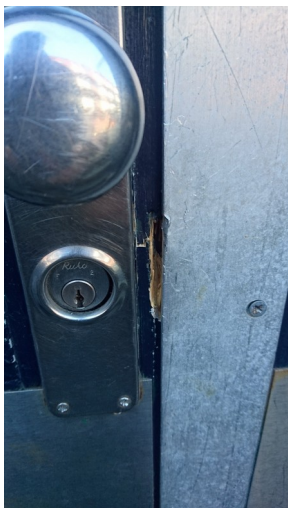
Orientering fra vores revisor ang. krav til regnskaber

Vores revisor holdt et gå-hjem-møde, hvor vi bl.a. blev orienteret om de nyeste lovændringer på regnskabsområdet, forventningerne til den nye offentlige ejendomsvurdering, hvordan man gør opmærksom på, at man har lavet større vedligeholdelsesarbejde på sin ejendom der kan få indvirkning på vurderingen.

Det var nogle koncentrerede timer. Nogle ting havde ikke så meget relevans for A/B Valkyrien, f.eks. swaplån og hvad man skal svare skat af som forening (A/B Valkyrien ikke skattepligtig). Der kan komme flere af den slags informations aftner, hvor alle andelshavere kan deltage.

Forsøg på indbrud i porten og mellemgange

Der er jævnligt personer der forsøger at brække vores låse op i porten og mellemgangene. Hvis du konstaterer et sådant forsøg, så tag et billede og send det til viceværterne. Det er ikke lykket for dem at komme ind. Forsøget ser typisk sådan ud:



VALKYRIERIDTET

A/B VALKYRIENS NYHEDSBREV NR. 2 - MARTS 2018

Forårsoprydning i vores forening

Vores viceværter har fået lavet en plan for forårsoprydning i vores forening.

Hvis tagprojektet bliver vedtaget på vores ekstraordinære generalforsamling den 5. april, skal loftstrummene tømmes, som det står beskrevet i informationsbrevet om tagprojektet.

Derfor kan det være en god ide, at du allerede nu får set efter, om der er noget i dit kælder- og loftrum, der skal smides ud.

Når du rydder op på loftsrummet, skal du fjerne de ting, *du vil beholde*. De ting, du ikke vil beholde, *lader du stå på loftet*. Så bliver de fjernet som led i tagprojektet. Derved bliver opgangene ikke ødelagt, da håndværkerne ikke må benytte trappeopgangene som transportvej men i stedet skal bruge stillads/slisker/elevatorer til at transportere materialer og byggeaffald.

Hvis du har ting, du selv vil smide ud fra loftrummet, så pas på væg og loft i opgangene.

I bliver varslet direkte mht. tømning af loftrum i de enkelte opgange.

Fra den 26. marts 2018 til den 9. april 2018 kan du sætte dit storskrald i gården. Storskraldet vil blive afhentet med jævne mellemrum i hele perioden.

Områder til storskrald i gården

På bagsiden af denne skrivelse kan du se, hvor du skal sætte dit storskrald. Hvis der ikke er plads, skal du kontakte viceværterne. Du må ikke sætte affald andre steder, da storskraldsfolkene i så fald ikke ved, om det er noget, de skal tage med, og da der skal være fri adgang for bl.a. dagsrenovation og redningskøretøjer.

Farligt affald

Farligt affald som f.eks. kemi- og malerrester skal afleveres direkte til viceværterne. Det må ikke bare sættes et sted i gården. Du skal derfor kontakte viceværterne med information om arten og mængden af det farlige affald. Skriv eller ring på mail: vicevaert@ab-valkyrien.dk eller på telefonnummer: **21 52 50 04**

Ting, der *ikke* er storskrald og som ikke må stilles i gården:

Husholdningsaffald, bioaffald, byggeaffald og farligt affald.

Ting, der *er* storskrald, og som du gerne må stille i gården:

Elektronik, møbler, tæpper og andet indbo. Fx sofa, sofa-seng, madras, lænestol, skab, arkivskabe, køleskab, fryser, vaskemaskine, tørretumbler, computer, stereoanlæg, printer, TV, fax maskine, kasser, bøger, køkkenudstyr, værktøj, tøj, pejs, plæneklipper.

Hvert enkelt stykke affald må ikke være tungere, end hvad 2 personer kan bære.

Du må ikke blande affaldstyper, hvis affaldet er blandet får vi en ekstra regning for sortering!

Området vil blive tømt løbende, så vent med at stille ting, hvis området er fyldt op. Ring til viceværterne og få mere information, hvis du er i tvivl: **2152 5004**

Hvis forårsrydningen bliver en succes, er det noget vi kan gentage i foreningen om et års tid. Vi vil ikke kunne gennemføre endnu oprydning i foreningen under tagprojektet, hvis dette projekt bliver vedtaget.

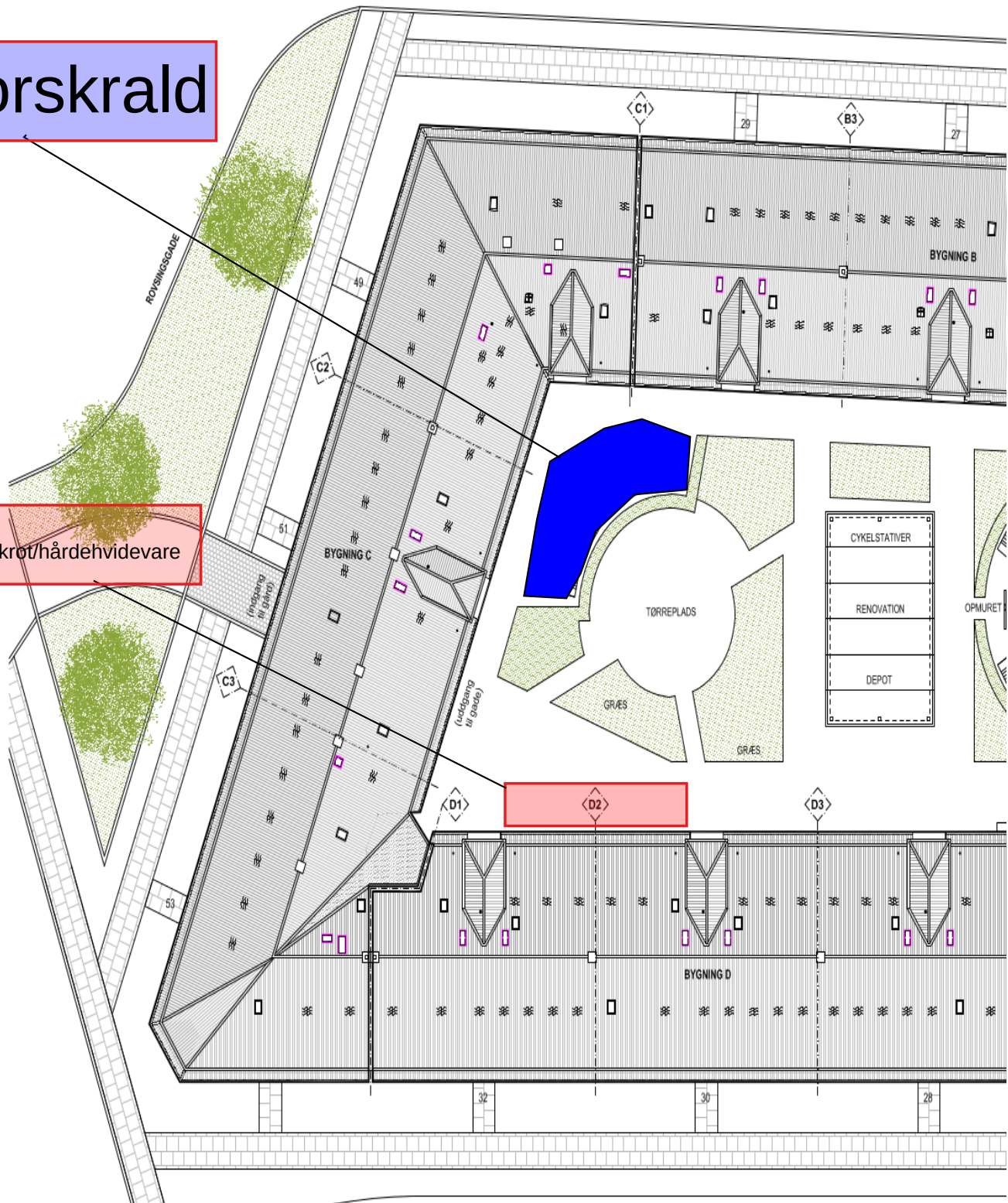
God påske og god oprydningen

Mvh.

Viceværterne og bestyrelsen

Storskrald

Elskrot/hårdehvidevare



VALKYRIERIDTET

A/B VALKYRIENS NYHEDSBREV NR. 3 - MARTS 2018

Tagprojektet

Vi har modtaget tilbud for alle de entreprenører, der har været interesseret i at byde på projektet. Buddene for hovedentreprisen varierede fra 12 til 17 millioner eksklusive moms uden ekstra arbejde og optioner, og vi har valgt at forhandle videre med den entreprenør, der afgav det billigste tilbud på den samlede entreprise.

Den i tilbuddet angivne pris er ikke den endelige, da omfanget af nogle af opgaverne ikke kan fastlægges fra starten. Det gælder f.eks. udskiftning af sålbænke, opretning af sætningsskader i murværk, rydning af loftsrum, etc. Disse opgaver er typisk defineret ud fra en styk- eller en timepris, og der er dog udarbejdet et estimat der benytter til f.eks. beregning af låneomkostninger.

Bestyrelsen har valgt at arbejde med en hovedentreprise i stedet for at stykke et projekt sammen ud fra den billigste pris på de enkelte delprojekter.

Tagrenovering	6.680.000
Malerarbejde – Facade/vinduer/døre/opretning af sætningsskader	4.545.300
Byggeplads	3.592.000
Entrepriseudgifter	14.817.300
Uforudsete og ekstra arbejde (10%)	1.481.730
I alt	16.299.030
Teknisk rådgivning og byggestyring (10%)	1.629.903
Byggesagsadministration (økonomi og jura) (1%)	179.289
Byggeudgifter ekskl. moms	18.108.222
Moms	4.527.056
Forsikring	50.000
Byggesagsgebyr kommune, afsat	20.000
Samlet anlægsudgift	22.705.278
Udgifter for lån	454.106
Til finansiering	23.159.383

Udgifterne til facaden koster mere end forventer, dette skyldes at hvis vi vælger at få malet ovenpå, så får vi ingen garanti for arbejdet, derfor har vi tilvalgt den option at få rensat i bund, udbedret revner osv. inden der males. Derved skal der ikke laves vedligehold på facaden i gården de næste mange år.

Efter aftale med de entreprenørfirmaer, der bød på opgaven, lægger vi ikke de indkomne tilbud på hjemmesiden. Hvis du ønsker at se alle tilbuddene samt den sammenligning af ydelser og pris, der blev lavet af vores rådgiver, så skriv til info@ab-valkyrien.dk, så sender vi det til dig.

På hjemmesiden kan du stadig finde det udbudsmateriale, der blev udsendt til entreprenørerne. Der findes også rettelses blade og revideret tegninger.

NB !! Projektet går ikke i gang, førend det er blevet vedtaget af andelshaverne på den ekstraordinær generalforsamling den 5. april 2018!

VALKYRIERIDTET

A/B VALKYRIENS NYHEDSBREV NR. 3 - MARTS 2018

Som fortalt på generalforsamlingen den 31. oktober 2017 blev projektet beskåret kraftigt, efter at vi havde modtaget de første prisoverslag. Der blev på den baggrund fravalgt tagterrasser, solceller og andre grønne tiltag, da disse tiltag fordyre prisen kraftigt. Selvom prisen nu bliver lavere end de 25 millioner kroner, der indledningsvis var lavet overslag på, kommer de fravalgte tiltag ikke ind i projektet igen, da hele udbudsrunderen i så fald skal gå om.

Det projekt, der skal vedtages på den ekstraordinære generalforsamling, omfatter i hovedtræk:

- Fast undertag.
- Bedre lys og stikkontakter på loftet.
- Afrensning af facaden i gården og genmaling af denne. Der har været brugt en forkert maling, derfor skaller den gule malingen rigtig meget af nogle steder. Gården har tidligere været grå i grå.
(Billedet er cirka fra 1970 og fra andel 30 - Verner Bendtsen)
- Opretning af revner/sætningsskader på murværket samt udskiftning af sålbænke.
- Maling af samtlige vinduer og døre.
- Slutrengøring af opgange og pudsning af vinduer.
- Rensning af aftrækskanaler i alle andele - køkken og badeværelse.
- Tiden på projektet bliver omkring et år med opstart i april 2018



Hvad betyder det for den enkelte andelshaver?

Du skal fjerne de ting på dit loftsrum, *du vil beholde*. De ting, du ikke vil beholde, *lader du stå på loftet*. Så bliver de fjernet som led i projektet. Derved bliver opgangene ikke ødelagt, da håndværkerne ikke må benytte trappeopgangene som transportvej men i stedet skal bruge stillads/slisker/elevatore til at transportere materialer og byggeaffald.

I bliver varslet direkte mht. tømning af loftrum.

Udskiftningen af taget på vores ejendom er blevet inddelt i 5 etaper (A, B, C, D og E) - se skitsen i dette nyhedsbrev samt opslag i gården/mellemgangene.

Der bliver startet i etape A.

En etape tager i gennemsnit 110 dage, der arbejdes på mere end en etape af gangen, når projektet først er kommet godt i gang.

En etape består i hovedtræk af:

- 20 dage til opsætning af stillads (Både forside og bagside).
- 10 dage til nedrivning af gammelt tag.
- 20 dage til facaderens.
- 45 dage til opsætning af nyt tag.
- 40 dage til malerarbejde.
- 35 dage til facadearbejde og puds.
- 20 dage til nedtagning af stillads.

Du vil ikke have adgang til loftet - hverken tørreloft eller dit loftrum - i den periode, hvor der arbejdes på den etape du bor i. Når etaperne er blevet meldt færdige og godkendt, er der adgang igen. Du vil blive orienteret om dette via opslag og brev fra foreningen.

Det vil være nedrivningen af taget, der vil være de mest støjende for alle i foreningen. Opsætningen af det nye tag

VALKYRIERIDTET

A/B VALKYRIENS NYHEDSBREV NR. 3 - MARTS 2018

vil dog også være relativt støjende for beboerne i de øverste andele på grund af skæring med maskiner og sømning af planker, brædder og lægter til tagkonstruktionen, mv.

Vinduerne i facaderne vil være dækket helt af plastic i forbindelse med facadeafrensningen. Der renses kun facade på gårdsiden, mens der mod vejsiden bliver malet vinduer/døre og udskiftet sålbænke efter behov.

Ved rensning af aftrækskanaler i toilettet og køkkenet skal håndværkerne have adgang til andelen. Denne adgang bliver varslet separat og direkte, når det bliver aktuelt.

I gården vil der både være stillads og skurvogne. De områder, der er markeret med rødt på skitsen, er de steder hvor entreprenøren har mulighed for at opstille materiel og indrette skurvognsby. Bestyrelsen har valgt at stille gården til rådighed for så meget materiel som muligt, da vi som forening skal betale leje for de arealer, der ville blive inddraget til skurvogne og materiel ude på gaden. Da vi endvidere vil skulle betale for de skader/tyveri/hærværk, der måtte ske på de skurvogne/materialedepoter på fortov/gade, vil det samlet set være billigere og mere risikofrit for foreningen at stille gården til rådighed. Hertil kommer, at der vil være mindre håndværkertrafik ind og ud ad porten og mellemgangene, og at vi ikke kommer til at lægge beslag på en stor mængde p-pladser på de i forvejen trængte gadearealer.

Vi har endvidere valgt at få sikret stilladserne på gadesiden, så uvedkommende ikke kan kravle op på dem.

Skurvognsbyen i gården vil betyde, at vi ikke vil kunne benytte gården i sommeren 2018, som vi plejer.

I hele perioden holdes der løbende byggemøder mellem vores rådgivere og entreprenøren, og bestyrelsen og viceværter deltager i det omfang, det kræves. I kan således altid henvende jer til bestyrelse eller viceværter, hvis I har brug for oplysninger eller har spørgsmål til projektet. Der bliver også ophængt ajourførte tidsplaner og kontakt oplysninger i porten og mellemgangene.

Hvis du allerede nu har spørgsmål til projektet og ikke umiddelbart kan finde et svar på vores hjemmeside, så skriv til info@ab-valkyrien.dk.

Du kan også møde op på forenings kontor:

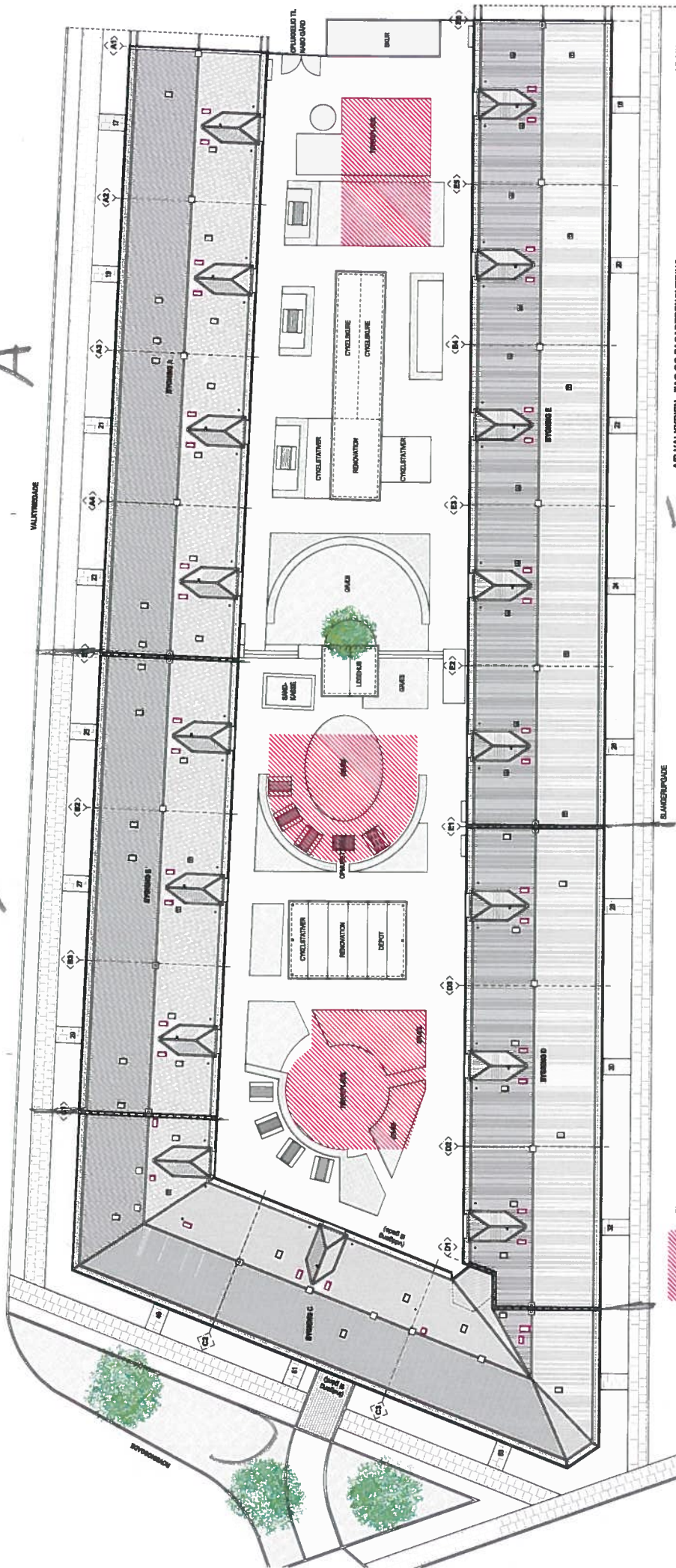
Tirsdag den 27. marts mellem 18-19

Onsdag den 28. marts mellem 18-19

Der vil der være bestyrelsesmedlemmer kan enten kan svare på spørgsmål eller få sendt spørgsmålet videre til vores rådgiver.

B

A



AB VALTRYEN - TAG OG FACADERENOVERING
AB-VK_010FLA
 ENE: SITUATIONSPAN / TAGPLAN - FREISTIDIGE FORHOLD
 FASE: Hoved / Udviklingsplan
 MÅL: 1:200
 Dato: 16.07.2018
 Rev. dato: 20.07.2018
 RÅDGIVER: Arkitektfirma ApS
 Vognvej 47A, Bughusød - 2100 København Ø
 T: 38 33 38 37
 info@arkitektfirma.dk

Generelle betingelser:
 - Nærværende tegning er udarbejdet efter tilladelse af byggesagsbehandler.
 - Alle mål medmindre andet er angivet på tegningen.

Diagonalt skuret er byggesagsbehandler



Mål:
 - Nærværende tegning er kun vejledende og ikke bindende. Der henvises til de enkelte tegninger for detaljer og dimensioner af de nye tegninger.