

Brønshøj 28. juni 2024

Vi skal have nye vinduer i AST

På den ekstraordinære generalforsamling den 28. maj på Bellahøjgård var der vinduesudskiftning på aftenens program. Bestyrelsen takker for fremmødet og den ivrige spørgelyst til projektet. Vi er glade for den store opbakning til at sætte gang i udskiftningen af næsten 2.000 vinduer/døre i AST. Ved afstemningen blev resultatet 91 ja, 4 nej og to blanke, som viser en meget solid tilslutning til projektet. Når vi udskifter vores nuværende vinduer og døre, som er mere 34 år gamle, giver det et bedre indeklima, da de støjdæmpende vinduer vil fjerne noget af trafikstøjen på de trafikerede veje. De har også en bedre varmeisolering, som vi forhåbentlig kommer til at se på varmeregningen. De er med til at sikre en fortsat høj vedligeholdelsesstandard af vores ejendomme, som både gør det attraktivt at bo i AST for nuværende andelshavere, og lette et salg af lejligheden for dem som skal flytte.

Følgende vinduer og døre udskiftes og betales over boligafgiften: vinduer og døre som ikke er individuelle forbedringer herunder franske altandøre i lejligheder og opgange, samt altandørene på hjørnealtanerne (gadesiden). Vi skifter ikke kældervinduer og vinduer over gadedøre.

Vi har allerede fået monteret et nyt vindue på ejendomskontoret ud mod Bellahøjvej. Så hvis du gerne vil se resultatet, kan du komme forbi i kontorets åbningstid.

Processen fra nu

Vi er gået i gang med at indgå de endelige aftaler med både vinduesleverandør, tømrermesteren og de rådgivere som skal bistå os i processen. For at komme sikkert i mål trækker vi på ressourcer fra ØENS, som også har en byggesagsafdeling med bl.a. juridiske kompetencer, så alt omkring aftaler, jura, økonomi etc. bliver håndteret, så vi minimerer vores risici. Vi vil gerne have alle aftaler på plads inden sommerferien, så der er travlt. Entreprenøren, som står for vinduesudskiftningen, er Troels Hansen A/S og vinduesfabrikanten er Outrup Vinduer & Døre A/S.

Planen

Den foreløbige plan er, at vi begynder vinduesudskiftningen mandag den 19. august 2024. Vi begynder på Bellahøjvej 142 og tager en opgang pr. uge, så hvis alt går, som det skal, er Bellahøjvej færdig mod slutningen af oktober. At færdiggøre Bellahøjvej som det første, er et vigtigt delmål i projektet, fordi de nye vinduer med lydglas, vil give en forbedret støjdemping for de andelshavere, som bor ud til den stærkt trafikerede vej. Herefter fortsættes med at gøre Sandbygård færdig på Annebergvej, som også er udsat for trafikstøj, og herefter Sandbygårdvej og Aggersvoldvej. Den nuværende plan er, at næste gård bliver Torbenfeldthus og så Anneberghus, men i skrivende stund er der det kun Bellahøjvej, som er endeligt fastsat, så hvordan det videre forløb bliver kan sagtens blive ændret alt efter entreprenørens vurdering.

Vigtigt information om din lejlighed

Der er to væsentlige ting, som kommer til at berøre hver enkelt andelshaver

- Håndværkernes adgang til lejligheden
- Beboertilvalg

Adgang til lejlighederne

Som nævnt er vinduesudskiftningen planlagt til at begynde den 19. august, og du vil modtage en 6-ugers varslings med et cirka tidspunkt for, hvornår håndværkerne skal have adgang til lige netop din lejlighed. Når tidspunkt nærmer sig, kommer der en 14-dages varslings, som giver et mere præcist tidsinterval. Endelig er der en sidste varslings, 3 arbejdsdage før håndværkerne skal have adgang til lejligheden. Med 14-dages varslings vil der også komme en anvisning til, hvordan der skal ryddes foran vinduer og døre for at give håndværkerne plads til at udføre deres arbejde. Samtidigt med den sidste varslings vil ejendomskontoret indsamle nøgler til de berørte lejligheder.

Arbejdet vil foregå på hverdage i tidsrummet mellem 7 og 17, men arbejdet vil som udgangspunkt stoppe tidligere end klokken 17. Vi forventer, at arbejdet maksimalt vil tage fem dage i hver lejlighed.

Når håndværkerne har afsluttet arbejdet, bliver der lagt en mangelliste i hver lejlighed. Hvis der er mangler fra vinduesudskiftningen, skal mangellisten udfyldes og afleveres på ejendomskontoret.

Beboertilvalg

Der er mulighed for at lave individuelle tilpasninger som beboertilvalg, ligesom der kan tilkøbes udskiftning af egen altandør eller gårdtrappedør. Vi vil omdele en bestillingsseddel med de beboertilvalg, der er mulighed for. På bestillingssedlen vil du også se flere praktiske oplysninger. Beboertilvalg betales særskilt af andelshaver, og bliver opkrævet af ØENS efter montagen sammen med den månedlige boligafgift.

Hvis du gerne vil have udskiftet en dør, har vi brug for at vide det i god tid, så det kan komme med i planlægningen. Andelshaverne på Bellahøjvej vil blive kontaktet særskilt, da det skal gå lidt stærkt her op til projektopstart. Prisen på en dør vil blive omkring 19.000 – 20.000 kr. som er inklusive montage af en ny dør og bortskaffelse af den gamle dør. Hvis håndværkerne har brug for at bruge ekstra tid eller ekstra materialer til monteringsarbejdet, kommer der en individuel opkrævning for det.

Vær opmærksom på at det ikke er muligt at ændre en udadgående dør til indadgående. AST anbefaler ikke indadgående døre, og Outrup giver ikke tæthedsgaranti for indadgående døre. Hvis det er muligt anbefaler vi, at indadgående døre skiftes til udadgående.

Mindre beboertilvalg som matglas-film, sikringsbeslag, stormkroge etc. kommer på en anden bestillingsliste, som udleveres sammen med mangellisten, når vinduet/døren er monteret. Bestillingslisten skal afleveres på ejendomskontoret. Eventuelle mindre beboertilvalg bliver monteret efterfølgende. Betaling håndteres af ØENS over den månedlige opkrævning.

Hvad skal jeg gøre, hvis jeg har spørgsmål

Alle henvendelser skal ske til ejendomskontoret eller du kan skrive på e-mail vinduer@abast.dk. Desuden kommer der et område på AST's hjemmeside, hvor vi løbende vil komme med nyheder og opdateringer, samt samle relevante spørgsmål/svar i takt med at der dukker nye ting op.