

INVITATION TIL  
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I  
EJERFORENINGEN RINGPARKEN

17/12-1998

TIL EJERNE I RINGPARKEN

VEDR: NYT TAG PÅ BLOKKENE I RINGPARKEN

Der indkaldes hermed til EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING, på **Sønderborg Bibliotek torsdag den 7 januar 1999 kl. 1900**. Dagsordenen er vedlagt.

Som opfølgning på vor generalforsamling den 23 marts 1998 har bestyrelsen nu arbejdet med at finde en løsning til nye tage i Ringparken. På generalforsamlingen blev det besluttet at bestyrelsen skulle:

- 1) Indhente tilbud fra arkitekter/rådgivende ingeniører da projektet er større end først antaget.
- 2) Undersøge finansieringsmuligheder

Som første trin har vi haft kontakt til Decra's (tag producent) tekniske rådgiver der er uafhængig af lokale håndværkere for at rådgive os omkring hvorledes projektet bedst kunne gennemføres. Han anbefalede, at vi tog kontakt til en arkitekt, der kan udforme vore ønsker i konkrete tegninger og i et licitationsgrundlag. For at finde en arkitekt har vi haft fat i en anden boligforening der har kørt mange byggeprojekter. Vi blev anbefalet at tage kontakt til Arkitekttegnestuen Augustenborg A/S, Bent Dyhr der har erfaring med lignende projekter, og som blandt andet har lavet taget i nabo boligforeningen på Møllegade. Vi fremsender hermed det oplæg som han har udarbejdet i samarbejde med os.

Ved at anvende en arkitekt har vi en række fordele, blandt andet:

- 1) Vi får en professionel til at få det bedste resultat ud af projektet både hvad angår udseendet, håndværksmæssigt og økonomisk.
- 2) Arbejdet, som vi vil have entreprenørerne skal udføre bliver specificeret korrekt. Dermed kan det udbydes i en indbudt licitation og udføres efter AB92, og dermed også en sikkerhedsstillelse.
- 3) Vi får et licitationsgrundlag som entreprenørerne kan byde på, denne konkurrence gør at vi opnår den billigste pris for projektet.
- 4) En garanti for at entreprenørerne udfører arbejdet korrekt, da arkitekten sikrer vore interesser ved at holde tilsyn med arbejdet undervejs., samt en kvalitetssikring også for håndværkerne.

Tidspunktet som vi ønsker at gennemføre byggeriet på ser ud til at være meget godt, da der forventes et betydeligt fald i byggeriet. Se vedlagte udklip fra Jyllands Posten fra den 8 december 1998. Et sådan fald vil medføre at entreprenørerne er mere interesserede og dermed kommer med mere konkurrencedygtige priser.

## BAGGRUND FOR TAGPROJEKTET

Vore tage er fra begyndelsen af 50'erne og vi har af de eksperter på området, som vi har haft kontakt til, fået at vide at man ikke skal regne med et sådan tag i meget mere end 30-40 år. Vi er ved at have nogle reparationer på taget, blandt andet er hætterne over udluftningskanalerne ved at være slidt tynde. Det vil være en fordel at få et nyt tag her i opløbet før reparationsomkostningerne bliver for høje.

I forbindelse med renovering af tagene vil vi have store fordele ved at få renoveret blokkene i samme projekt. Dette begrundes blandt andet ved at:

- 1) vi har en rådgivende arkitekt, der udfører det ekstra tegningsarbejde uden de store ekstraudgifter
- 2) vi har en større samlet entreprise, som øger konkurrencen mellem entreprenørerne.
- 3) at vi rent praktisk har stilladset omkring blokkene i forbindelse med taget og kan spare penge ved at bruge det i anden sammenhæng. (relativ stor omkostning)

Derfor har vi sammen med Arkitekttegnestuen Augustenborg A/S udformet følgende opgaver, som vi ønsker at gennemføre i projektet:

- 1) Nyt tag
- 2) Nye nedløbsrør
- 3) Renovering af murværk
- 4) Gøre bygningerne mere præsentable, ved at få en pæn overbygning over indgangsdørene, beklædning af altaner og under karnap vinduer samt kviste på karnapperne.

## INDHOLDET AF TAGPROJEKTET

Grundlæggende kan siges at bestyrelsen på forhånd har lagt fast, at vi anvender et lettag fra Decra eller Plannja. Et lettag er et tag, der kan lægges ovenpå det eksisterende eternittag. Herved sparer vi

- 1) En periode hvor vi ikke har tag på, i forbindelse med at det gamle tag fjernes og eventuelt at spærreterne skal forstærkes hvis der skal tegl på.
- 2) At have folk i "rumdragter" til at fjerne det asbestfyldte eternittag (dyrt)

På både Decra og Plannja er der en garanti på 15 år og ifølge eksperterne kan det holde i 30-40 år.

## TEGNINGER AF PROJEKTET

Vedlagt er tegninger som viser de alternativer som vi er kommet frem til sammen med vor arkitekt. I det nedenstående er kort beskrevet de detaljer som vi mener bør fokuseres på, ved vurdering af de vedlagte tegninger.

### **Tegning 1**

Øverst på tegningen ses en blok som den ser ud i dag set fra altan siden (nord vest). Nederst på tegningen ses samme blok med det ny tag, bemærk at vi har valgt et udhæng på cirka 80 cm på siderne og på gavlenden for at beskytte murværket samt at forbedre udseendet af blokkene. Efter samråd med arkitekten vil det være bedst med et sort tag. Både Plannja og Decra plader er udformet så det ligner tagsten. Et Decra tag kan ses ved at kigge på Grønnegården (vore nabo blokke ad Møllegade).

### **Tegning 2**

Øverst på tegningen ses en blok som den ser ud i dag set fra indgangssiden (syd øst). Med hensyn til taget kan de samme detaljer ses som på tegning 1.

### **Tegning 3**

På denne tegning kan ses de 2 grundlæggende koncepter, som vi kan vælge imellem. Der er to forskellige overbygninger over indgangsdørene. Endvidere er der mulighed for at få kviste over karnapperne. For at gennemføre stilen mener bestyrelsen at hvis der er en kvist på overbygningen over indgangsdørene, skal der også være kvist over karnapperne.

### **Tegning 4**

På tegning 4 uddybes forskellen på facaderne med og uden kvist. Endvidere vises på tegningen i nederste venstre hjørne en pladeafdækning af altanerne og under vinduerne i karnappen. Disse plader skal udføres i et vedligeholdelsesfrit materiale i dæmpede farver

### **A4 tegninger**

På disse tegninger kan detailtegningerne på overbygningerne over indgangsdørene ses.

## FÆLLES TILTAG I PROJEKTET

I forbindelse med projektet vil bestyrelsen sørge for at det vil blive muligt, at få gennemført nogle tiltag som ejerne kan tilmelde sig, det være sig:

1. Udskiftning af vinduer
2. Fugning omkring vinduer
3. Aluminiums glas liste
4. Maling af vinduer

Disse tiltag er for beboernes egen regning da vinduerne er ejernes private ansvar. .Det er en fordel at vi koordinerer det, så vi undgår at have mange forskellige håndværkere på stilladset i et virvar.

## TIDSPLAN AF PROJEKTET

Det er vores plan at gennemføre projektet efter følgende tidsplan:

Færdig projektoplæg: januar 1999

Licitation: februar/marts 1999

Bygge start: april/maj 1999

Bygge slut: juli/august 1999

## ØKONOMIEN I PROJEKTET

Økonomien ved at gennemføre denne renovering vil samlet være positiv. Dette begrundes ved:

☞ Vi står med et tag der skal renoveres inden længe og som vi inden for kort tid skal til at bruge en del penge på at reparere.

☞ Ved at foretage denne renovering vil værdien af lejlighederne stige betydeligt, købere har ikke det usikkerhedsmoment når de skal investere i en ny lejlighed. Endvidere virker blokkene mere indbydende.

### **Samlede omkostninger**

Vedlagt er det prisoverslag som vi har modtaget fra Arkitekttegnestuen Augustenborg A/S. Når dette sammenlignes med de priser vi selv havde indsamlet til sidste generalforsamling får vi:

1. En besparelse på cirka 275.000 DKK
2. Flere opgaver løst i projektet
3. Sikkerheden ved at have en arkitekt der sikrer vore interesser gennem hele projektet.

### **Finansiering**

Vi har vedlagt et finansieringseksempel som beskriver hvorledes projektet kan finansieres og hvilke konsekvenser det har for lejligheder af forskellig størrelse. Det skal dog bemærkes at forudsætningerne som eksemplet baseres på, ikke er ens for alle ejere.

Vi vil på byggetidspunktet have en kassebeholdning på ca. 680.000 DKK og vil heraf gerne bruge cirka 575.000 til tagprojektet. Dette giver os cirka 100.000 i sikkerhed, hvis noget uforudset skulle hænde.

### BESTYRELSENS ANBEFALING

---

Bestyrelsen anbefaler at vi gennemfører alle de foreslåede tiltag og vælger løsningen på tegning 3 på højre side, det vil sige med kvist over karnappen og på overdækningen af indgangsdøren, da dette efter vor mening giver det bedste udseende.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen af Ringparken  
981217