

BYGHERREMØDEREFERAT

Nr. 1

12.09.2012

Møde den 11. september 2012
Kl. 19.15 med formøde kl. 18.30
Sted Varmemesterkontoret i Bergthorasgade
Angående **AB Bergthora**
Vinduesudskiftning

Deltagere.

Lisette Andersen	(LA)	A/B Bergthora
Steen Gravesen	(SG)	”
Katrine Wallevik	(KW)	” delvis
Rasmus Strange Petersen	(STP)	”
Thomas Ter-Borch	(TT)	”
Lisbet Kløjgaard	(LK)	Boligexperten Teknisk Afdeling A/S
Lise Jessen	(LJ)	”

Desuden deltog varmemester Storm i besigtigelsen.

Godkendelse af sidste bygherremødereferat

Ikke relevant, da dette er det første møde.

Aftaler og beslutninger vedr. projekt

Vinduer

- Alle vinduer og altandøre til beboelse og trapper skiftes – bortset fra nye altandøre til individuelle tagterrasser.
- Kælder vinduer udskiftes ligeledes
- Alle vinduer med **træ alu** profiler. Hængsler gerne malede og ikke galvaniserede – det er ikke sikkert det kan lade sig gøre.
- **Farve på vinduer** – gadeside som eksisterende blågrøn – **Storm sender RAL farvekode til LK**. Farve på gårdside ligeledes som i dag hvide – RAL kode 9010. **Aluminium ønskes i mat lak (30% glans) som prøve**. Alle vinduer hvide indvendig.
- Dybde på vindue – uden forsatsrude – blev målt til ca. 115 mm. For at dække forsatsruder og som afslutning på montering af nye vinduer, vil der blive monteret en **færdigmalet flad liste** indvendig.
- Vindue ønskes med **3 lag glas til beboelse**, prøvevindue mod Bergthorasgade er med 2 lag glas, men de nye skal være med 3 lag glas.
- Vinduer til trapper ønskes ligeledes med 3 lag glas, da det trækker meget fra trappeopgange. Alternativ pris på trappevinduer med 2 lag glas ønskes til overvejelse af pris contra varmetab.
- Kældervinduer ønskes med 2 lag glas.

- Der er 2 **runde vinduer** til hovedtrapper i Leifsgade – disse bibeholdes og maleristandsættes, da det er svært at få runde vinduer i træ alu. *Forsynes med Optoglas forsatsruder hvis muligt – LK tilføjelse.*
- Udluftningsventiler – **spalteventiler** - anbefales i alle vinduer – også til kældervinduer. 1 spalteventil for oven og 1 for neden i hvert vinduesparti. Blev vedtaget.
- 3 fagsvinduer er svære at pudse – vendevinduer (180 graders åbning) alt. Pudsebeslag (108 graders åbning) blev drøftet. **Vendebeslag** blev vedtaget.
- **Altandøre til murede karnapaltaner** har problemer med kulde i side brystninger. Her ønskes glas hele vejen ned i såvel sidepartier som i selve døren. Døre til disse altaner går på brystninger – skal justeres så de kan åbne 180 grader. *Efterfølgende tanke fra LK – skal de muligvis vende indad? Drøftes!*
- **Altandøre til almindelige altaner med værn i jern** – også her er der problemer med kolde brystninger. Dør med glas hele vejen ned ønskes. Brystninger isoleres - alternativ er et stort vinduesparti med glas hele vejen ned. Det sidste er ikke drøftet med myndighederne – *er det et ønske? Drøftes!*
- **Franske altaner gade**– her skal altanværn være i samme farve som rigtige altaner. Altanværn udformes mod gaden så lig de rigtige altaner som muligt – altså uden træhåndliste. Døre til disse altaner udføres uden sprosse for neden. Gerne med dreje/kip funktion.
- **Franske altaner til gårdside** – den ene altan mod Bergthorasgade har et værn med træhåndliste, som er bukket ind mod facaden. Dette ønskes alle steder mod gård. **Storm spørger at få oplysning om leverandør og evt. tegning heraf til LK og LJ.**
- Døre til franske altaner mod gården gerne uden sprosse for neden. Døre til udgange og altaner som i dag med foldedøre. *Skal disse foldes ud – eller foldes ind – undersøges nærmere. Trapper* ned skal være som eksisterende i hårdt træ.
- **Køkkenvinduer** – her går køkkenbordet op over vinduer – nogle steder. LK har foreslået mætteret folie for neden monteret fra fabrik af – i en standard højde for alle vinduer. Tidligere drøftet med RS. Det blev besluttet at dette kan være efter individuelt ønske, da nogle ikke har køkkenbord her. Der vil således blive spurgt om man ønsker glas hele vejen ned – eller med folie.
- **Kældervinduer** skal alle være indadgående. Skal være tophængte. Der er nogle gange behov for en stor åbning således at disse vinduer skal kunne tages helt af. Kældervinduer udføres uden sikkerhedsnet, da termoruder er stærkere end enkelt lag glas.
- **Kældervinduer til Bryggens krydsfelt** på hjørnet af Bergthorasgade og Leifsgade – både mod gård og gade skal være med en stor rist som i dag.
- **Kvistvinduer** – hvordan med omramning – skal det være Eternitplank eller zink? **Storm spørger husets tømrer, som har monteret prøve-kvistvinduer, hvordan det er gjort der.** Samme løsning ønskes alle steder.
- Kviste skal forsynes med **tagrende og nedløb** som prøvevinduer i Bergthorasgade. – anbefales. **Storm bedes spørge tømrer om at kontakte LK eller LJ for en drøftelse af hvordan dette er udført.**

- **Sålbænke** til gårdsiden er i støbt beton. Reparation og nødvendig udskiftning skal medtages i projektet. **Storm kan finde leverandør af sålbænke fra tidligere udskiftning?**
- 5. sals lejligheder med **Velux ovenlys i køkkener** har ønske om større Veluxvinduer – de eksisterende er meget små. Et alternativ er at montere yderligere et ovenlys vindue. Dette skal med i projektet. **Storm vil være behjælpelig med adgang til en lejlighed som p.t. er underombygning** – for at vurdere om der er mulighed for etablering af et større ovenlysvindue.
- Velux ovenlys til køkkentrapper bibeholdes.
- Den nederste del af facaden er renoveret med maling af betonbånd mv. Det blev besluttet at **gesimser under taget samt vandrette bånd** ved buede karnapper skal males i forbindelse med projektet. Ligeledes under nogle trappevinduer, som ikke går helt ned til sålbænke. Derimod skal betonbånd øverst på altanværn over buede karnapper ikke males.
- **Hovedtrappedøre** – noget nedslidte – skal de renoveres og maleristandsættes? Bestyrelsen vender tilbage herom.
- Køkkentrappedøre er af meget forskellig beskaffenhed og tilstand. Istandsættes over driften i forbindelse med køkkentrapperenovering. Døre til kælder skal ikke istandsættes. Dog med undtagelse af **dør til varmekælder** – bundstykke er rustet væk og dørblade er rustne i bunden. Renoveres i forbindelse med projektet.
- **Porte** er meget nedslidte – ønskes renoveret og malet. Desuden skal **portvægge** renoveres – pudsen skaller af mange steder – og maleristandsættes.
- Der er i tidligere tilstandsrapport (Kuben) nævnt en del **sætningsrevner mv. i facaden** længere oppe – hvordan med dem? Dette registres og reparation udføres, når vi nu har stillads til vinduesudskiftning.
- Punkterede **ruder til vaskeri** blev synede og tages med i projektet, hvis økonomien tillader det.

Franske altaner og myndigheder m.v.

- LJ informerede om mødet med Københavns Kommune og myndighedernes syn på franske altaner til gadeside. De kan etableres der hvor der i dag ikke er altaner eller karnapper, som markeret på tegning.
- Ekst. Fransk altan til gadesiden i Leifsgade – dør OK i dimensioner. Nye franske altaner skal udformes med samme type dør

Individuelle ønsker om fransk altan/udgang til gård

LJ har lavet liste over indbetalinger. Der er kommet ønsker/indbetalinger vedr. i alt 10 franske altaner.

Storm vil være behjælpelig med at markere placering på tegninger. Gerne også telefon nr. og mailadresse – skulle der være spørgsmål til placering.

Følgende beslutninger er tidligere aftalt

Om muligt ønskes både gadeside og gårdside lavet samtidig.

Dansktalende arbejdskraft ønskes.

Tidsplan

Udbud forventes udsendt ultimo november

Byggetid – forventes 6 - 7 måneder og ikke som tidligere nævnt 4 - 5 måneder.

Forventet opstart i marts 2013. Det er vigtigt at der er skiftet nogle vinduer før næste generalforsamling i april 2013.

Entreprenørvalg

Har bestyrelsen særlige ønsker her? Det skal være nogen med en størrelse, så de kan løfte opgaven. LK og LJ kommer med forslag hertil.

Eventuelt

De var intet under dette punkt.

Næste møde

LK indkalder til næste møde. Spørgsmål om greb – et grebslukning eller anverfere samt ekstra børnesikring mv. tages på næste møde, som forventes blive afholdt i Ideal Combi's lokaler i Hvidovre, hvor man kan se greb mv. i 1:1 og se hvordan det fungerer.

Næste møde afholdes kl. 17.00 – en gang i oktober.

Bygherremødereferater sendes til:

Bestyrelsen mailadresse, som også Storm har adgang til e-mail: bestyrelse@berthora.dk

Desuden sendes referatet til:

Steffen Boesdal, Boligexperten A/S

Anne Jeppesen, Boligexperten Teknisk Afdeling A/S