

BYGHERREMØDEREFERAT

Nr. 2

26.10.2012

Møde den 23. oktober 2012
Kl. 17.30
Sted Idealcombis showroom i Hvidovre
Angående **AB Bergthora**
Vinduesudskiftning

Deltagere.

Mari-Anne Newman	(MN)	A/B Bergthora
Lisette Andersen	(LA)	”
Steen Gravesen	(SG)	”
Rasmus Strange Petersen	(STP)	”
Mikkel RosenQuist	(MR)	Idealcombi
Lisbet Kløjgaard	(LK)	Boligexperten Teknisk Afdeling A/S
Lise Jessen	(LJ)	”

Desuden deltog varmemester Storm og Gert i mødet.

Godkendelse af sidste bygherremødereferat

Ingen bemærkninger.

Introduktion

MR gennemgik kort Idealcombis vinduesproduktion, herunder produktion i DK, materialer, design – herunder særligt Natura, som er designet sammen med Kbh's stadsarkitekt for at passe inde i den eksisterende bygningsmasse - samt certificeringer og 10 års garanti på træ alu vinduer på såvel vinduesrammer og glas. Vedligeholdelse blev kort nævnt – vinduer skal tørres af for smuds på udvendig side og hængsler mv. skal smøres for at garantien skal gælde. 10 års garanti gælder også foldedøre.

Evt. problemer med 3 lags ruder blev drøftet. Is på vinduer kan i ekstreme tilfælde forekomme, da varmetabet er meget lille. Problemet er mere at der, når man skifter til tætte og energirigtige vinduer, oplever at der dannes kondens/fugt på den indvendige side. Det er meget vigtigt med udluftning – både via spalteventiler og ved at åbne vinduerne. Varm kant i termoruden giver færre gener med kondens i kanten at termoruden.

Brug af matteret film på termoruderne giver stor risiko for at glasset revner og garantien på glasset bortfalder. Så en delvis dækning af køkkenbordplader med matteret film på glasset går vi bort fra.

Gennemgang af vinduer, funktioner, beslag mv. i prøverummet

Vinduestype Nation med 3 lag glas og profilering indvendig blev valgt. Vinduet er B mærket hvad det gælder energimærke.

Tophængt, sidehængt mv blev gennemgået med fordele og ulemper.

Sidehængte vinduer med 2 vendebeslag 1 for oven + 1 for neden i 3 fags vinduer blev valgt. I vinduer med flere fag skal der flere vendebeslag, så alle vinduer kan pudses indefra.

Børnesikring type PN med spærre blev valgt. Placeres i alle 3 vinduer for neden i 3 fags vinduer. Flere i flerfagsvinduer.

Spalteventiler placeres i vandret post, hvor de er mindst synlige. Ca. 2 stk i et 3 fags vindue – tjekkes med MR, så der bliver tilstrækkeligt luftskifte..

Med hensyn til valg mellem **et grebs beslag** (paskvilgreb, som kan bremse og lukke i åben tilstand) **eller anverfere**, som de eksisterende vinduer er forsynede med i dag, vil bestyrelsen tage dette op på næste bestyrelsesmøde den 6. nov. Beslutning sendes til LK. Hvis valget falder på anverfere vil der normalt følge indvendige stormjern (i stedet for udvendige stormkroge) med på disse vinduer.

Alle beslag indvendig i hvidmalet udgave.

Klart glas i alle vinduer.

Tidligere aftaler og beslutninger vedr. projektet

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. *MR mener at med den stor mængde vinduer vil det kunde lade sig gøre at få indfarvede hængsler.*
- **Farve på vinduer** – gadeside som eksisterende blågrøn – LK/LJ finder den rigtige RAL kode. 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 eksisterende 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.

- Udluftningsventiler – **spalteventiler** - er vedtaget også skal gælde for kældervinduer. For antal se ovenover.
- 3 fagsvinduer er svære at pudse – vendevinduer (180 graders åbning) alt. Pudsebeslag (108 graders åbning) blev drøftet. **Vendebeslag** blev vedtaget. Se også ovenover.

- **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. **Skal vende udad som i dag.**
- **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 samtidig med vinduesudskiftningen.
- **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 Bergthoragade har et værn med træhåndliste, som er bukket ind mod facaden. Dette ønskes alle steder mod gård. **Storm søger 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(der er forskellige løsninger i dag) – undersøges nærmere.* **Trapper** ned skal være som eksisterende i hårdt træ.
- **Køkkenvinduer** – her går køkkenbordet op over vinduer – nogle steder. LK har foreslået matheret folie for neden monteret fra fabrik af - udgår!!!!
- **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 Bergthoragade og Leifsgade – både mod gård og gade skal være **med en stor rist** som i dag.
- **Kvistvinduer** – eternitplank versus zinkinddækning på fronten af kvisten blev drøftet sidste gang. De **eksisterende kvistvinduer er med zink** – også de 2 mod Bergthoragade, hvor husets tømrer har monteret prøvevindue med tagrende og –nedløb. Samme løsning ønskes alle steder.
- Kviste skal forsynes med **tagrende og nedløb** som prøvevinduer i Bergthoragade. – anbefales. LK har fået kontaktoplysninger på tømrer, som har udført prøvevinduer..
- **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 og/eller et højere ovenlys, som går længere ned.. Dette skal med i projektet. Ingeniør og LJ har besigtiget en af lejlighederne og vil fremkomme med forslag til løsning. *Der er forskel på placering af ovenlys i køkkener – skal der tages hensyn til i forslag til løsning.*
- 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.**
- Undtagelse er **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 – pudsens skaller af mange steder – og maleristandsættes.
- Der er i tidligere tilstandsrapport (Kuben) nævnt en del **sætningsrevner mv. i facaden** længere oppe – disse 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.

Valg af vinduesfabrikat

LK nævnte at det kan være godt med konkurrence med hensyn til valg af vinduesfabrikat og nævnte Rationel vinduer. *LK har efterfølgende undersøgt disse og de yder kun 5 års garanti (mod Idealcombis 10 år), vinduerne bliver produceret i Polen og de kan ikke levere de ønskede foldedøre.* Idealcombis vinduer virker overbevisende og bestyrelsen ser gerne at vi kun udbyder dette produkt. **Det er hermed besluttet at der kun udbydes med Idealcombis vinduer.**

Franske altaner og myndigheder m.v.

- LJ informerede ved sidste bygherremøde 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

Der er udsendt nyt brev vedr. etablering af individuelle franske altaner og fristen er den 1. november. Der er tidligere 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.

LK sørger for at der bliver indgået **skriftlige bindende aftaler** med de berørte andelshavere, før der bliver indgået aftale med entreprenør.

Følgende beslutninger er tidligere aftalt

Om muligt ønskes både gadeside og gårdside lavet samtidig.
Dansktalende arbejdskraft ønskes.

Tidsplan

Udbud forventes udsendt ultimo november. Entreprenøraftale forventes indgået i januar måned 2013.

Byggetid – forventes at vare 6 - 7 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 nævnte et par forslag til entreprenør, som både har den fornødne størrelse og forstår at gebærde sig i andelshavernes hjem. Bestyrelsen vil høre i området bl. a. vedr. en *vinduesudskiftning, hvor foreningen var meget tilfreds med entreprenøren. Drøftes ved næste bygherremøde.*

Eventuelt

De var intet under dette punkt.

Næste møde

LK indkalder til næste møde, som afholdes inden materialet bliver sendt ud.

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