

# Nye vinduer mod gadesiden i Gl. Ladegaard

Der afholdes  
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING  
om vinduesudskiftningen

**Onsdag 10. november kl. 19.00  
i Medborgerhuset Blågården, Blågårds Plads 3**

Dørene åbnes kl. 18.30, hvor deltagerne kan se nærmere på de vinduer, der indgår i bestyrelsens forslag til udskiftning.

I denne folder kan du bl.a. læse mere om:

*Hvordan kommer vinduerne til at se ud?*

*Hvad skal der stemmes om?*

*Hvornår skal udskiftningen foregå?*

*Hvor meget skal du betale?*

## Få svar på dine spørgsmål

Du kan orientere dig nærmere om vinduesprojektet på forhånd.

Bestyrelsen holder åbent hus i viceværkkontoret Åboulevard 7 (indgang fra gården).

Her vil der være mulighed for at se prøvevinduer og få besvaret spørgsmål af bestyrelsesmedlemmer i følgende tidsrum:

Onsdag 3. november kl. 18.30 - 19.30.

Søndag 7. november kl. 11.00 - 12.00.

Tirsdag 9. november kl. 18.30 - 19.30.

Med venlig hilsen

*Bestyrelsen*



# Udskiftning af vinduer til gadesiden samt butiksfacader

På den ordinære generalforsamling 15. april 2002 blev det vedtaget, at vinduerne til gadesiden samt butikernes facader skal udskiftes i år 2005.

Det blev pålagt bestyrelsen i år 2004 at udarbejde forslag til og budgetoverslag for dette projekt, og i denne folder beskrives de forslag, bestyrelsen - i samarbejde med *Preben Krath* fra Rådgivende ingeniører Birger Lund A/S - vil forelægge på den ekstraordinære generalforsamling 10. november 2004.

Som indledning udsendte vi, sammen med referatet af dette års generalforsamling, der blev afholdt 29. marts 2004, et spørgeskema til samtlige ejere. Vi har fået i alt 14 besvarelser tilbage; vi har nøje gennemgået idéerne og i videst muligt omfang taget højde for dem.

Det har tidligere været drøftet, om de gamle vinduer kunne renoveres, men vi har droppet denne tanke, dels p.g.a. vinduernes generelle meget dårlige tilstand, dels fordi vinduespartierne i givet fald skulle udtages og restaureres på et eksternt værksted. Det vil betyde ikke alene meget store omkostninger, men også store ulemper, fordi vinduerne ville mangle i den periode, som renoveringen vil tage. Samtidig er mange vinduespartier i så dårlig stand, at de *ikke* kan renoveres. Vi har derfor udeladt denne mulighed og i stedet arbejdet med en *total* udskiftning.

## Materialevalg

Der findes 3 grundtyper af nye vinduer:

- ◆ *Vinduer af træ*
- ◆ *Vinduer af træ med aluminiumsskærm*
- ◆ *Vinduer af plast*

## Vinduer af plast

Plastvinduer har vi udeladt i samråd både med Kommunen og vort ingeniørfirma, først og fremmest fordi profilerne generelt er bredere end dem i træ og det vil kommunen ikke godkende - men også fordi plastic ikke vil klæde vor smukke gamle ejendom.

Tilbage står derfor de to øvrige typer:

## Vinduer af træ eller træ/aluminium

Vinduer i træ/aluminium bør ikke isættes i ejendomme med kobbertag og kobbertagrender. Dette skyldes, at kobber og aluminium har et meget forskelligt spændingsfelt (aluminium: -1,66, kobber: +0,52); det giver en stor risiko for, at aluminiumsvinduerne korroderer (»ruster«).

*Bestyrelsen har derfor valgt vinduer i træ.*

## Vinduernes udformning/udseende

Det er i et af forslagsskemaerne blevet foreslået, at midtervinduet skulle deles i to, således at dette også kunne åbnes.

Vores ejendom er bevaringsværdig i klasse 3, hvilket bl.a. betyder, at der ikke må ske ændringer i ejendommens udseende uden Kommunens tilslutning. Københavns Kommune, Byggeri og Bolig, har oplyst, at de sandsynligvis ikke vil kunne give tilladelse til denne ændring i vinduernes udseende.

*Bestyrelsen har derfor taget udgangspunkt i, at vinduernes udformning/udseende bibeholdes.*

## Åbning af vinduer

Mulighederne for at åbne de store midtertermoruder har været undersøgt. Der er ingen af de kontaktede vinduesleverandører der kan anbefale dette, idet de vurderer, at beslagene på længere sigt ikke vil kunne bære vinduernes meget store vægt.

Herudover har vi fået oplyst fra Københavns Kommune, at vi ikke må ændre på funktionen af vinduerne i forhold til de eksisterende. Vi forventer, at alle oplukkelige vinduer udføres, således at de er »sidehængte«. Vinduerne får ikke hængsler som de eksisterende, da vi vil udstyre så mange vinduer som muligt med pudsebeslag, således de kan pudses inde fra lejligheden.

Vi kan dog blive pålagt at udføre nogle vinduer, som almindelig sidehængte for at opfylde byggelovgivningen.

## Vinduesglas

Alle glas, der sættes i de nye ruder, vil være energiglas. Det er en glastype, som isolerer bedre end traditionelt thermoglas. Ud over, at det reducerer varmeafgivelsen fra rummet, har det også den egenskab, at det modvirker kuldenedfald.

Kuldenedfald er den fornemmelse, man har, når man sidder tæt op ad et vindue, og man føler træk af koldt luft fra dette.

I lejlighederne mod Åboulevard, i Julius Thomsens Gade 20 og 22 samt i Kleinsgade 2 isættes der desuden lydruder for at reducere trafikstøjen.

I alle lejligheder, hvor der ikke er lydruder, isættes friskluftventiler, som er et lovkrav. For lejligheder med lydruder har vi fået et forhåndstilsagn fra Kommunen om, at vi ikke behøver at isætte friskluftventiler, da det vil forringe lydreduktionen.

## Greb

Der findes i princippet to former for lukkemekanismer til de nye vinduer:

1. Gammeldags *anverfere* (hasper) som dem, vi har i vinduerne til gården.
2. *Paskvilgreb* der sidder midt på vinduesrammen, som låser vinduet i top og bund, når det er lukket, og som bremser vinduet, når det står åbent.

Bestyrelsen har valgt paskvilgrebet ud fra den betragtning, at det er lettere at åbne og lukke vinduerne med et enkelt håndtag, i en for alle bekvem højde, frem for at skulle betjene anverfere (hasper) både foroven og forneden på vinduesrammen.

Bestyrelsen har i øvrigt besluttet, at alle vinduer, der kan åbnes, forsynes med pudsebeslag, der enten kan åbne 90 eller 180 grader ud fra rammen.

## Isolering

I forbindelse med tilbagemeldingerne fra beboerne har der været flere spørgsmål om, hvorvidt det er muligt at isolere brystningerne under vinduerne.

Murværket under vinduerne er udført som helstensmur. Det vil sige at der ikke er noget hulrum mellem formur og bagmur. Derfor er det ikke muligt at isolere inde i muren.

Hvis der skal udføres en isolering af brystningen, skal den udføres inde i lejligheden - med de problemer, det vil medføre (nye vindueskarme, paneler, nye fodlister, maling, tapetsering, m.m.).

Da det derfor ikke har noget med vinduesudskiftningen at gøre, har vi valgt at se bort fra dette på nuværende tidspunkt. Det er et arbejde, der altid kan udføres efterfølgende.

Herudover har der været ønsker om, at der blev isoleret på væggene i manzardetagen.

Vi har undersøgt mulighederne for dette, og det ser ud til at der kan udføres en isolering udefra, hvor der bliver indblæst isoleringsmateriale oppe fra taget over manzarden.

Vi har derfor valgt at tage dette med i projektet, da det bl.a. kræver et stillads. Dette stillads har vi i forvejen, til brug for vinduesudskiftningen.

## Altaner

Det er i et af forslagsskemaerne blevet foreslået, at der etableres franske altaner i karnapperne. Som det fremgår ovenfor, er vores ejendom bevaringsværdig i klasse 3, hvilket bl.a. betyder, at der ikke må ske ændringer i ejendommens udseende uden Kommunens tilslutning.

Københavns Kommune, Byggeri og Bolig, har tilkendegivet, at de ikke vil kunne give tilladelse til etablering af franske altaner i karnapperne.

*Bestyrelsen har derfor ikke kunnet gøre mere ved dette forslag. Bestyrelsen vil dog efter vinduesudskiftningen arbejde videre med muligheden for frivillig etablering (for egen regning) af altaner mod gården.*

# Hvad skal der stemmes om?

Til den ekstraordinære generalforsamling skal der stemmes om, hvilket vinduesfabrikat der skal vælges. I samarbejde med det rådgivende ingeniørfirma Birger Lund A/S har bestyrelsen undersøgt markedet. Vi har fundet frem til to vinduesfabrikanter, der opfylder en række betingelser.

- 1) Virksomheden skal kunne levere det store kvantum, vi har brug for (mere end 700 specielt fremstillede vinduer).

- 2) Virksomheden skal have et ordentligt kvalitetsniveau.
- 3) Endelig skal virksomheden have en sund økonomi, så vi er sikre på, at garantien er noget værd.

Vi har fundet frem til to vinduesfabrikanter, *Rationel* og *Outline*, der begge opfylder disse betingelser. Begge fabrikanter vinduer vil kunne ses på viceværktkontoret i de tidsrum, der er angivet på forsiden, samt umiddelbart før generalforsamlingen.

## Forbehold

*Som tidligere nævnt er ejendommen Gl. Ladegård som bevaringsværdig ejendom underkastet en vis kontrol fra Københavns Kommune, når der skal foretages bygningsændringer.*

*En godkendelse kan først opnås, når et samlet projekt kan forelægges.*

*Bestyrelsen må derfor tage det forbehold, at et projekt, som generalforsamlingen beslutter, først kan udføres efter Kommunens godkendelse.*

*Bestyrelsen har i videst muligt omfang, gennem forhåndsudtalelser, søgt at sikre sig, at det projekt, som forelægges generalforsamlingen, vil kunne godkendes af Københavns Kommune.*

*Såfremt Kommunen kræver mindre justeringer, der efter bestyrelsens skøn ikke indebærer væsentlige forandringer af projektet, vil dette blive gennemført uden yderligere godkendelse i Ejerforeningen.*



# Hvad omfatter projektet?

## Renoveringsarbejderne omfatter følgende

- ◆ Udskiftning af eksisterende vinduer i lejlighederne til nye trævinduer.
- ◆ Udskiftning af eksisterende butiksvinduer til nye alu-/stålvinduer
- ◆ Isolering af manzardtag.
- ◆ Reparation af underside af karnapper.

## Udskiftning af vinduer i lejligheden

- ◆ Der isættes nye trævinduer med lavenergi glas i alle lejligheder, trappeopgang og kældre.
- ◆ Vinduerne forsynes med greb og pudsebeslag, hvor dette er muligt.
- ◆ Mod Åboulevard og i Kleinsgade samt Julius Thomsens Gade 20+22 isættes desuden lydglas.
- ◆ Mod Herman Triers Plads og i Julius Thomsens Gade 16+18 isættes friskluftventiler.

## Udskiftning af vinduer i butikker

- ◆ Der foretages en udskiftning af vinduerne i butikslokalerne mod Åboulevard samt hjørnebutikkerne.
- ◆ Vinduerne udføres med lavenergi glas.
- ◆ Der isættes alu-/stålvinduer og -døre i butikslokalerne.

## Isolering af manzardtag

- ◆ På øverste etage, vil ydervæggen (taget) blive isoleret hvor dette er muligt.
- ◆ Denne isolering vil foregå udefra.

## Reparation af underside på karnapper

- ◆ Der vil blive foretaget en murerreparation af undersider på karnapper.

## Tidsplan

Arbejderne forventes opstartet ca. 1. marts 2005 og løber frem til ca. 1. november 2005.

Det er muligt, at vi bliver nødt til at holde en pause i sommerferieperioden, da det kan være vanskeligt at få adgang til lejlighederne.

Arbejderne i den enkelte lejlighed vil tage et par dage.

Ved arbejdstids ophør vil alle udtagne vinduer være udskiftet med nye.

Den efterfølgende dag vil der blive foretaget fugearbejder og montering af lister inde i lejligheden mm.

## Økonomi

### Alle beløb er incl. moms

Vinduesudskiftning i lejligheder, trapper, m.m. ....	kr.	5.400.000
Vinduesudskiftning i butikker .....	kr.	1.300.000
Stillads .....	kr.	900.000
Isolering i manzard .....	kr.	400.000
Reparation af karnapundersider .....	kr.	500.000
<b>Håndværkerudgifter ialt incl. moms .....</b>	<b>kr.</b>	<b>8.500.000</b>
Uforudseelige udgifter .....	kr.	880.000
Teknikerhonorar, tryk, byggetilladelser, m.m.....	kr.	820.000
<b>Byggeudgifter ialt incl. moms .....</b>	<b>kr.</b>	<b>10.200.000</b>

Ovenstående opstilling er budgettal. Disse vil kunne ændre sig op til +/- 10% afhængig af konkurrencen mellem entreprenørerne på udbudstidspunktet, valg af vinduesfabrikat og kombinationen imellem entreprenør og det valgte vinduesfirma.

Vinduesprojektet bliver finansieret ved en ekstrabetaling fra alle ejere. Inden projektets begyndelse vil der blive fremsendt et girokort fra administrationen. Girokortet dækker et acntobeløb svarende til lejlighedens andel af det samlede budget. Når projektet er afsluttet, vil den endelige afregning ske.

Projektet medfører en udgift per lejlighed på 10.200 kr. per fordelingstal. Nedenfor er tre eksempler udregnet ud fra forskellige lejlighedsstørrelser:

Lejlighedstype 1: 94 m <sup>2</sup> , svarende til et fordelingstal på 5,46 .....	kr.	55.692
Lejlighedstype 2: 113 m <sup>2</sup> , svarende til et fordelingstal på 6,57 .....	kr.	67.014
Lejlighedstype 3: 127 m <sup>2</sup> , svarende til et fordelingstal på 7,40 .....	kr.	75.480

Beløbet skal indbetales inden d. 1. februar 2005.