

Dagsorden

24. juni 2019

AB Thorsminde, vinduesudskiftning mv. – Bygherremøde nr. 3

Dato: 24. juni 2019

Tid: Kl. 19.30 til 20.43

Sted: Hos Fie

Deltagere: Niels og Vibeke fra AB Thorsmindes byggeudvalg samt Fie fra FH Rådgivning ApS. Afbud: Lotte

Uafklarede emner fra tidligere møder er markeret med *kursiv*.

Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt uden bemærkninger.

Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra sidste møde blev godkendt uden bemærkninger.

Status rådgiverkontrakt

Rådgiverkontrakt er underskrevet af andelsforeningens formand og to bestyrelsesmedlemmer samt rådgiver.

Afklaring af behov for opdeling af økonomi for andelshavere samt bolig- og erhvervslejere

Fordeling af økonomi mellem andelshavere samt bolig- og erhvervslejere kun bruges som grundlag for huslejeforhøjelser for lejere samt til foreningen skatteregnskab.

Fra referat af bygherremøde nr. 1:

Lotte afklarer behov for opdeling af økonomi for andelshaveren samt bolig- og erhvervslejere med administrationen. Herunder om der er behov for en regnskabsmæssig fordeling af arbejder på fællesarealer, som f.eks. trappevinduer, trappedøre mv.

Administrators eventuelle byggesagsbehandling

Ikke drøftet på dette møde.

Fra referat af bygherremøde nr. 1:

Det skal afklares, til hvilke opgaver der skal købes hjælp hos administrator. Det kan f.eks. være hjemtagning af lån inkl. økonomiske konsekvensberegninger, håndtering af entreprenørens sikkerhedsstillelser mv.

Lotte kan varetage tegning af all risk forsikring, som ellers typisk vil være en opgave, som administrator vil tilbyde. En all risk forsikring er en obligatorisk forsikring mod skader afledt af en større byggesag.

Projekt

Opfølgning på beslutninger iht. fremsendt indstillingsnotat efter kommentar på mail fra bestyrelsen:

- *Skal originale vinduer til hovedtrappe i nr. 41 udskiftes eller renoveres?* Det er svært at vurdere prisen for renovering af vinduerne, da eventuelle skaders omfang først åbenbares, når der er stillads. Det forventes dog at prisen for renovering af vinduerne højst vil være i samme størrelse som for udskiftning. Vinduerne er originale vinduer med blyindfattede ruder, som bør bevares for eftertiden. Beslutning: Vinduerne renoveres. Indarbejdes i byggeprojektet.
- *Skal vinduer i kviste i nr. 41 udskiftes?* Besigtigelse viser, at træværket på samtlige vinduer på kvisten i nr. 41 er rådne i varierende grad. Beslutning: Vinduer skiftes.
- *Skal vinduer til kældre skiftes?* Nogle, men ikke alle kældervinduer er i dårlig stand. Der er meget få kældervinduer. Kældervinduer udskiftes.
- *Skal eventuel snedkergennemgang af altandøre indeholdes i dette projekt?* En rundspørge på mail blandt beboerne har ikke givet tilbagemeldinger om problemer med altandøre. Altandøre er uafhængige af stillads, og kan håndteres på et andet tidspunkt. Beslutning: Indeholdes ikke i dette projekt.
- *Skal snedkergennemgang af yderdøre til trapper mv. indeholdes i dette projekt?* Snedkergennemgang af trappedøre er i gang på arbejdsdage. Det som ikke kan nås på arbejdsdage, kan ordnes uafhængigt af dette projekt. Beslutning: Indeholdes ikke i dette projekt.
- *Skal reparation af revner og øvrige murværksskader indarbejdes i projektet, så det kan udføres, når der alligevel er stillads på bygningerne?* Beslutning: Ja
- *Skal pudsarbejder på gårdfacaden i nr. 49 udføres uafhængigt af øvrige arbejder og inden vinter?* Beslutning: Ja, murerskader i stueplan på alle fire bygninger udføres inden vinter, hvis det er muligt at finde en murer til at udføre det. Fie igangsætter.
- *Skal maling af malede partier på facader indeholdes i byggesagen?* Facaderne mod gaden er malet i varierende grad, hvor f.eks. hele facaden i nr. 37 er malet, mens næsten intet af facaden i nr. 41 er malet. Maling af facader har primært kosmetisk funktion, men det bør overvejes, om facaderne skal males, da de er lidt slidte, da det er lang tid siden sidst, og der nok vil gå lang tid, inden der opsættes stillads igen. Farvevalg på facader blev også drøftet: Skal facaderne have nye og mere sprælske farver. Citat fra kommunens hjemmeside: "Farverne afstemmes efter gadebilledet og områdets karakter med udgangspunkt i den pågældende bygnings stilart." Beslutning: Maling af facader udbydes til prissætning hos entreprenørerne med en mulighed for at til- og fravælge, når prisen og dermed huslejekonsekvensen kendes.
- *Skal maling af butiksvinduer indeholdes i byggesagen?* Beslutning: Nej, kan ordnes på en arbejdsdag, eller eventuelt tilkøbes, når byggesagen er i gang.
- *Skal maling af altandøre indeholdes i byggesagen?* Beslutning: Nej, kan ordnes på en arbejdsdag, eller eventuelt tilkøbes, når byggesagen er i gang.
- *Skal maling af yderdøre til trapper indeholdes i byggesagen?* Beslutning: Nej. Er i gang på arbejdsdage. Kan eventuelt tilkøbes, når byggesagen er i gang.
- *Små vinduer til forhenværende spisekammer i nr. 39 og 41: Vinduer udskiftes til samme type som de nuværende, dvs. vinduer som kan åbnes.*

Til øvrig afklaring:

- *Er der krav til udseende for vinduer i nr. 41 som følge af at bygningen er bevaringsværdig 3?* Fie har undersøgt emnet. I den gældende Lokalplan nr. 231 fra februar 1994 er anført: "Nye vinduer skal udføres af træ med sprosseinddeling som oprindeligt." På gamle foto kan man se, at der kun er en enkelt sprosse i det nederste vindue på nogle af bygningerne, og mest på gårdsiden. På kommunens hjemmeside under retningslinjer for vinduer og døre i bevaringsværdige bygninger står blandt andet, at sprosser ikke er et krav ved termoruder, når der kun er en enkelt sprosse i den nederste ramme. Samt "nyere former for vinduer kan udskiftes til vinduer af metal eller en kombination af træ og metal."
- *Besigtigelse af kvistvinduer i nr. 41:* Vinduer er besigtiget af Fie og Lotte inden mødet. De er meget rådne og er nok ikke blevet malet sidste gang, hvor øvrige vinduer blev malet.
- *Vinduestype: Træ/alu eller ren træ?* Et træ/alu-vindue har aluminium på ydersiden, hvilket medfører, at vinduerne ikke skal males hvert femte år, som trævinduer ellers skal. På indvendig side er det et helt almindeligt trævindue. Ulempen ved træ/alu-vinduer er, at nogle (måske især fagfolk) synes at de er grimmere end vinduer i rent træ. Fie er i dialog med leverandører om at finde træ/aluvinduer - som er pæne. Det overvejes, om der på næste møde skal være en ekskursion i nabolaget for at se på vinduer. De nye vinduer skal være dannebrosvinduer med hasper og kroge, som de nuværende.

Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Næste møde

Mandag den 19. august 2019 kl. 19.30 hos Fie. Fie udsender dagsorden inden mødet.

FH Rådgivning ApS

Fie Hermansen