

### **BILAG 3 TIL GENERALFORSAMLING I EJERFORENINGEN WILLEMOESGADE 41-43, 24. APRIL 2012**

Bestyrelsen ønsker nedenstående "politik" for og vedligeholdelse af vinduerne vedtaget:

#### **INDLEDNING**

Vores ejendom er klassificeret som bevaringsværdig. Dette gælder for facade, tag og vinduer og særligt for den del af ejendommen, der vender ud til gaden og som også har kommunens bevågenhed. For vinduerne gælder det kvaliteten af træet, dimensioner af og profiler på alt træværk, farven på rudeglas, anvendelse af hængsler og hjørnebånd, brug af glas- og metallister osv.

**Gadesiden:** Ca. 70% af vinduerne er originale dannebrogsvinduer med sprosser i den øverste, lille ramme. I to lejligheder samt i mansarden er vinduerne udskiftet med termoruder. Mange ejere har tillige monteret forsatsvinduer. Foruden vinduerne er der på gadesiden to hoveddøre og to altanpartier (heraf et i termo).

**Gårdsiden:** Ca. 90% af vinduerne er originale dannebrogsvinduer *uden* små sprosser; nogle er forsynet med en forsatsløsning. Desuden 2 køkkentrappedøre og 3 franske altanpartier med termoglas.

I mansarden til både gade og gård er ejendommen født med badeværelsesvinduer af jern. Disse er dog under gennemgribende udskiftning.

Den eneste generelle politik har hidtil været, at man selv var forpligtet til at vedligeholde sine vinduer *indefra*. Imidlertid har de færreste ejere gjort dette. Udvendig vedligeholdelse har været foreningens ansvar. Gadesiden blev renoveret for ca. 10 år siden, hvorimod gårdsiden er blevet forsømt. I erkendelse af at mange vinduer især mod gårdsiden trænger til vedligeholdelse, og at foreningen er økonomisk trængt af tag-udskiftningen, ønsker vi, at både ind- og udvendig vedligeholdelse bliver ejernes individuelle ansvar.

Inden vedligeholdelsen sættes i gang, vedtages en vindues- og vedligeholdelsespolitik.

#### **VINDUESPOLITIK**

- Mod **gaden** bevares samtlige vinduer og altanpartier, men der er ikke krav om, at allerede udskiftede vinduer eller altanpartier udskiftes. Det vedtages, at når eksisterende termovinduer mod gaden er kassable, erstattes de med vinduer, der i alle dimensioner og profiler svarer til ejendommens oprindelige vinduer, herunder at den øverste ramme skal være opdelt med sprosser. Samtlige vinduer skal være hvide, farvekode 9010. Gadedørene kan evt retableres ved lejlighed.

- Mod **gården** skal de oprindelige, geometriske mål i vinduesfagene følges, men ellers kan der fx oprettes franske altaner og skiftes til termoruder, så længe dimensionerne af rammer og sprosser af eksisterende løsninger følges. (Som vejledning/prototype på dimensioner anvendes udelukkende de oprindelige trævinduer SAMT altanpartierne i termo).

#### **VEDLIGEHOLDELSESPOLITIK**

I 2013 og 2014 vil der ske en grundig reparation af vinduerne til gård og gade. E/F tilknytter Topsøe-Jensen (TJ) som konsulent. TJ vurderer vinduerne og udarbejder en tilstandsrapport. De enkelte lejligheder får herefter "påbud" om de konkrete udbedringer. Der gives et fast tilskud til TØMRER-udgifter pr. vinduesfag til arbejdet (tilretning, høvling, udlusning m.m). E/F sørger for maling og andre materialer, men beboerne står selv for kitning og maling af vinduerne. Herefter er det ejernes  **eget arbejdsmæssige og økonomiske ansvar**  at vedligeholde vinduerne, ude som inde.

#### **TIDSPLAN**

**April 2013:** TJ udarbejder rapport. **Maj 2013:** Vinduer som kræver nyt træ mv. køres til værksted. Plastic monteres for vinduer. **August – september 2013:** På evt. arbejdsweekender slibes, kittes og males vinduesrammerne udvendigt. Det indvendige arbejde kan ejeren selv stå for oppe i lejligheden. Arbejdet skal udføres inden for en tidsfrist, og herefter vil vinduerne blive repareret på Ejerforenings/bestyrelsens initiativ og for ejerens regning. **Oktober 2013:** TJ inspicerer og aflægger rapport til bestyrelsen. Bestyrelsen afgør om der skal iværksættes yderligere arbejder/udbedringer.

**2014 - gadesiden:** Samme procedure som for gårdsiden i 2013.

**2015 og frem:** Vinduerne i ejendommen vurderes ca. hvert 5. år, og reparationer udføres hvor nødvendigt.