

Baggrund:

Efter aftale med andelsboligforeningen har vi udarbejdet nærværende prissatte projektforslag der skal danne grundlag for beslutning om udskiftning af vinduer i ejendommens gadefacade. Nærværende er suppleret med tilhørende kalkulation af priser d. 16-09-2019.

PROJEKTFORSLAG:**1.1 Tag gadeside, eksisterende forhold/projektforslag:**

Der er i flere omgange konstateret vandindtrængen på 4.sal tv og th nr.38. Problemstillingen er forsøgt afhjulpet af flere omgange, bl.a. ved etabl. af varmetråd i tagrende. Ved kraftige regnskyl har 4.th konstateret at der enkelte gange kommer vand ud at el-loftudtag i karnap.

Projektforslag:

Som tidligere beskrevet i tilstandsrapport af 05.11.2018, er der udført en synlig zinkdækket tagfod på hver side af kvistene som ved karnapaltaner neper hvor vandet ved kraftige regnskyl kan presses op ad zinken og der samtidigt udføres en vandtæt tilslutning ml. undertag og zink tagfod.

2.4 og 2.5 Vinduer og døre, eksisterende forhold/projektforslag:Gadeside:

Malerbehandlet træpartier med termoruder, Stuen – 5.sal, ekskl. erhverv. Vinduer er udskiftet i 1998. Foreningen oplyser der er problemer med funktion. Der kan desuden konstateres rådgreb og i nogen tilfælde regner det ind.

Projektforslag:

Ejendommen er i SAVE systemet registreret med bevaringsværdi 4, middel værdi. Bygningerne med **værdierne 2-4** er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

I flg. Tingbogen er ejendommen omfattet af følgende servitut:

Dokument:

Dato/løbenummer: 20.06.1913-932269-02

Prioritet:7

Dokumenttype:Servitut

Tillægstekst:Tillægstekst

Dok om gadefacadeens approbation (7A645-1279), Se akt

Det har ikke været adgang til selve servitutens ordlyd og vurdere om det har betydning for en forestående vindues udskiftning.

Søsterejendommen H. C. Ørsteds vej 32-34 er i flg. Frederiksberg Kommune omfattet af en servitut 2334 af 17. maj 1929 som omfatter ”Køberen underkaster sig Kommunens Censur med Hensyn til Projektets hele Udformning og Kontrol med Bygningernes Opførelse i Overensstemmelse med det saaledes approberede Projekt m.v.”, servitutten er ikke lyst på ejendommen, fremgår ikke af tingbogen.

Kommunen tolker servitutten som ”facadecensur” hvilket umiddelbart ikke fremgår af teksten, men Kommunen har indtil for ganske nyligt udlagt teksten som værende gældende for evigt og har tillige

anvendt en tidligere sag på ejendommen som har været indbragt for det daværende Naturklagenævn og med henvisning til Planlovens §43 nedlagt forbud mod udskiftning af vinduer over for foreningen til nye alu/træ vinduer med termoruder.

Foreningen har efterfølgende indbragt sagen for Planklagenævnet og fået medhold i at Kommunen ikke kan nedlægge forbud i.h.t. Planloven.

Såfremt Jeres ejendom er omfattet af tilsvarende servitut er vores umiddelbare vurdering, at den ikke har indflydelse på vinduesprojektet.

Vi har derfor som udgangspunkt medtaget at nye vinduer udføres som alu-træpartier hvor den udvendige del er malerbehandlet aluminium og hvor alu delen omkring glasset er skråstillet, svarende til kitfalsen på de oprindelige vinduer. Vinduerne har 2-lags lavenergiruder med varmkant, pålmede sprodser, stopning og udvendig mørtelfuge samt indvendige malede tilpasningslister af træ.

Vinduerne fastlægges som kvalitet svarende til Rationel.

**LARSEN & SØNDERGAARD
BYGGERÅDGIVNING A/S**

Arkitekter & Ingeniører

H. C. Ørsteds Vej 33

1879 Frederiksberg C

www.ls-b.dk

Telefon: 3324 3470