



plan1
COBBLESTONE ARCHITECTS

A/B Store Vigerslevgård
Udbudspræsentation
26.10.2023

Hvem er vi



Mette Damgaard Nielsen
Projekteringsleder
Arkitekt



Casper Hagland Johansen
Byggeleder
Tømmer og bygningskonstruktør

Dagsorden

- Udbuddets indhold:
 - Facadearbejder
 - Vinduer og altandøre
 - Byggeplads
- Intro til Procesplaner.dk
- Tidsplan
- Spørgsmål





UDBUDDETS INDHOLD

Facadearbejder – Baldakiner

Baldakinerne ved hoveddørene får følgende behandling:

- Afrensning på både over- og underside.
- Afhugning af løse betonlag på oversiden.
- Reparation af hele oversiden med betonmørtel.
- Maling med muremaling på oversiden, der vandtætner overfladen.
- Rustsanering af blottet armeringsjern.

I kan forvente følgende udfaldskrav:

- Jævn og ensartet overside. Malingen afsluttes ved den naturlige "kant" på baldakinens støbning.
- Undersiden bliver rensat, men ikke malet.
- Blottet armeringsjern vil blive beskyttet, men manglende profiler bliver ikke genskabt.



Facgearbejder – Murværksreparationer

Der er medtaget følgende murværksreparationer:

- Omfugning af områder med manglende fuger.
- Udbedring af sætningsrevner.
- Udskiftning af knækkede sten.

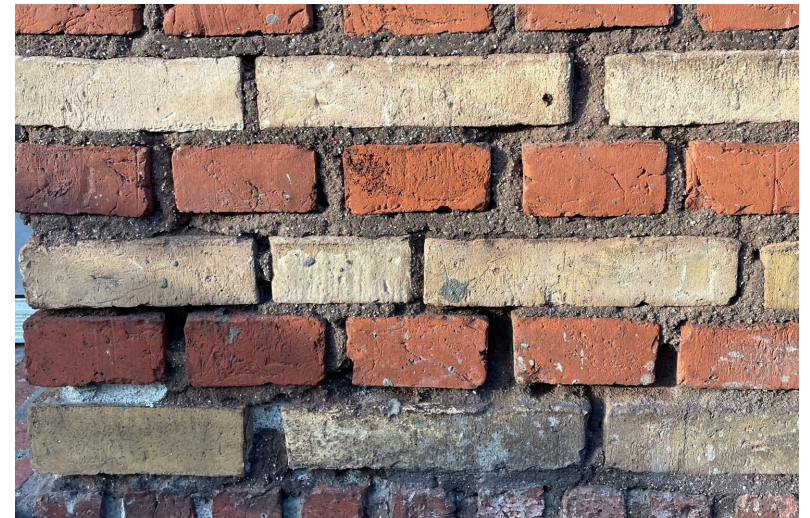
Det er ikke medtaget i projektet at udbedre murværk udenfor vindues-stilladsets rækkevidde.

Det er ikke medtaget i projektet at udskifte sten med skruehuller (fra tidligere stilladser, nedløb mv.)

I kan forvente følgende udfaldskrav:

- Manglende fuger udbedres, og de værste skader tages hånd om.
- Omfanget af murværksreparationer er holdt på et begrænset niveau.
- Fugerne udføres med indfarvet mørtel (se fugeprøve nederst th.).
- Stenene udskiftes til sten i samme farve og størrelse, men en lille forskel i udseende må forventes.

Projektet er primært et vinduesprojekt, og omfanget af facadereparationer er holdt til et minimum.



Fugeprøve udført på gavlen ved Heldbovej 111

Facgearbejder – Sålbenke og Inddækninger

Der er medtaget følgende behandlinger af sålbænke og falsinddækninger:

- Udhugning og udstøbning af revner i sålbænke.
- Udskiftning af sålbænke der ikke er mulige at reparere (der regnes med 10%).
- Udhugning og udstøbning af revner i falsinddækninger.

Det er ikke medtaget i projektet at genskabe afslag på falsinddækninger.

Det er ikke medtaget i projektet at male sålbænke eller falsinddækninger.

I kan forvente følgende udfaldskrav:

- Sålbenkene udbedres til et byggeteknisk sundt niveau (forhindrer vandindtrængen).
- Synlige reparationer på både sålbænke og falsinddækninger.

Projektet er primært et vinduesprojekt, og omfanget af facadereparationer er holdt til et minimum.



Vinduer og altandøre - Generelt

Vi holder flere producenter i spil, for at få konkurrencedygtige priser. Dette betyder at vi ikke kan præcisere alle detaljer 100% før vi har modtaget tilbuddene og endeligt valgt en producent.

De følgende specifikationer kan derfor variere en smule i udtryk, alt efter hvilken producent der ender med at få sagen.

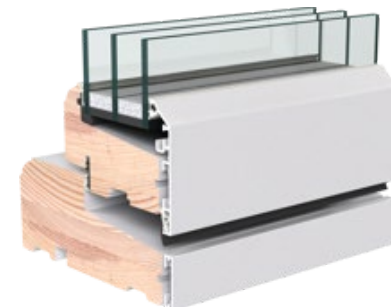
- De nye elementer får klassiske profiler inde og ude (hvv. kehlde karme/rammer + "kitfals").
- Vinduer bliver sidestyrede med skjulte hængsler, som i dag, for lettere pudsning.
- Der monteres skjulte friskluftsventiler i alle vinduer for at sikre ventilation i boligerne.
- De højsiddende vinduer er topstyrede, med en åbningsbegrænser så de lettere kan lukkes igen.
- Alle greb er paskvilgreb med friktionsbremse.
- Greb på de store vinduesfelter udstyres med børnesikringer.
- Indvendigt vil overgangen mellem vindue og lysning afsluttes med enten en hvid fuge eller en liste.

I kan forvente følgende udfaldskrav:

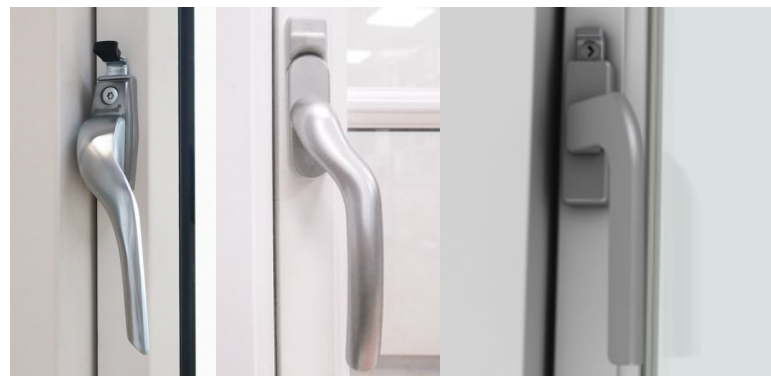
- Nye vinduer, der ligner dem i har i dag, men med en væsentligt bedre energiramme og funktionalitet.
- Sømhuller på indvendige lister bliver pletsartet og malet, men dette arbejde kan blive taget ud, hvis budgetrammen overskrides.



Eksempler på indvendige profiler (kehl).



Eksempler på udvendige profiler (kitfals-look).



Eksempler på paskvil-greb.

Vinduer og altandøre - Altandøre

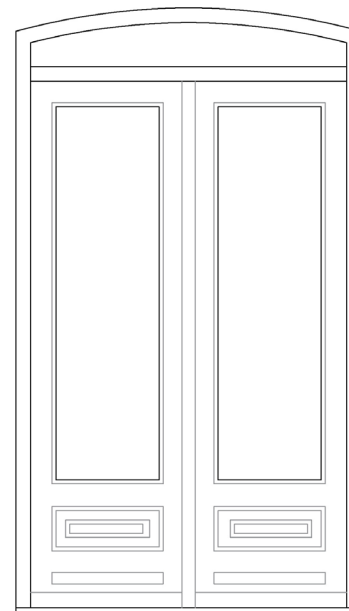
Alle altandøre skiftes til udadgående døre. Dette er valgt af følgende årsager:

- Byggeteknisk bedre løsning, da indadgående døre hurtigere bliver utætte pga. vindpresset på dørene.
- Væsentligt billigere end indadgående, omkring til 10-15.000kr. pr. dør.
- Mange lejligheder i St. Vigerslevgård er relativt små. En udadgående dør optager ikke gulvplads indendørs.
- En "frit valg"-løsning, vil fordyre projektet væsentligt i håndtering og øge risikoen for fejl.
- Det er generelt tilstræbt at finde ensartede løsninger for hele projektet, så individuelle valg undgås.

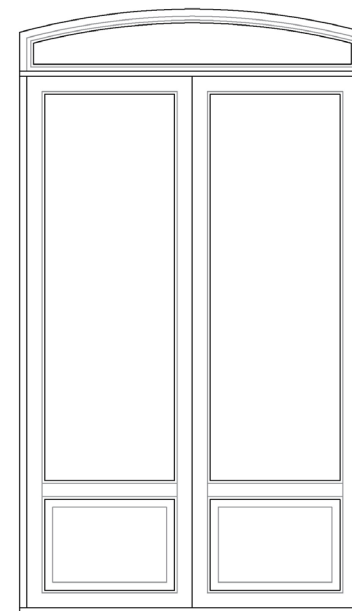
Alle valg truffet ud fra en afvejning af "bedst muligt, for flest muligt".

Der er valgt følgende specifikationer for dørudskiftningen:

- Samme profiler, greb mm. som vinduerne.
- Profileret fyldning nederst.
- Dørtrin i hårdtræ (som i dag).
- Indvendige gerigter genanvendes.
- Der fuges med hvid fuge mellem gerigt og karm.
- Gerigter spartles og males, men dette arbejde kan blive taget ud, hvis budgetrammen overskrides.
- Der er valgt et dørprofil med større lysindfald end i dag.
- Ved dørtrinnet afsluttes overgangen med en fejlliste (trekantet).



Ekisterende dør set udefra



Fremtidig dør set udefra (detaljer med forbehold for producentvalg).

Vinduer og altandøre - Trafikstøj

Selvom det ikke var indtænkt i det oprindelige projekt, er der valgt at indskrive støjdæmpende tiltag i de vinduer der vender ud mod Vigerslevvej, samt på de gavle der vender ud mod Vigerslev Allé, på baggrund af trafikstøjsmålinger i området.

Gener fra trafikstøj har helbredsmæssige konsekvenser, som projektet ønsker at tage hånd om. I de facader hvor støjen overskrider grænseværdierne, er følgende tiltag beskrevet i udbuddet:

- Vinduer og altandøre udføres med lydglas.
- Vinduer udføres med *enten* en lydluftventil i vinduet *eller* en murventil gennem facaden i samme rum, så der sikres udluftning i alle rum.

Vi holder begge ventilationsmuligheder åbne, indtil vi har fået tilbud hjem og kan se hvad der er muligt i forhold til budgettet.



Støjkort fra 2022.

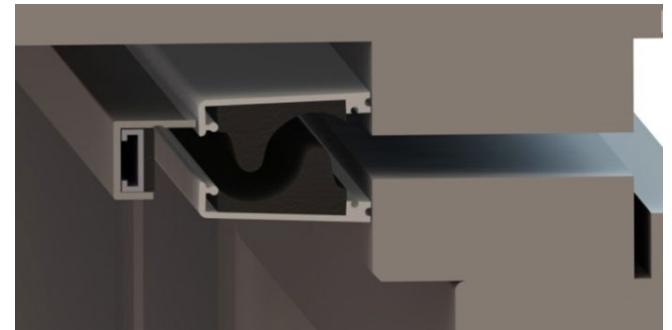
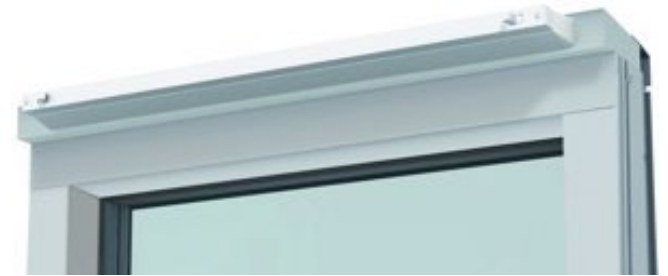
Vinduer og altandøre – Lydluftventil i vindue

En lydluftventil får luft ind via en 5cm påføring på vinduets overkarm, og videre ind gennem en indvendigt monteret lydæmpende ventil.

Det betyder at vinduet vil ændre dimensioner udvendigt (se tegninger nedenfor) og at der vil være en synlig indvendig del monteret på vinduet, der muligvis besværliggør montagen af persienner eller lign.



Visualisering af facade med lydluftventiler i vinduerne.



Vinduer og altandøre - Murventil

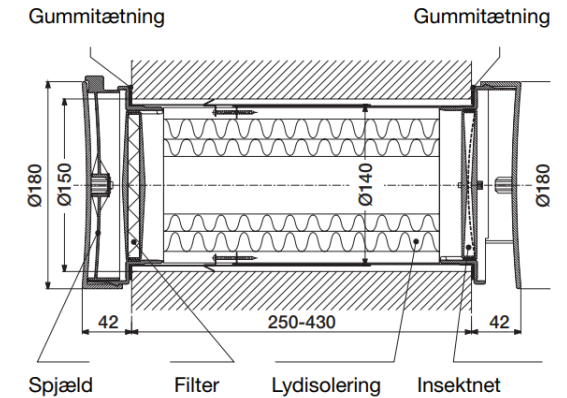
En murventil bores ind gennem facaden, og har en rist udvendigt og et spjæld indvendigt, der er dækket af en hvid alukappe.

Murventiler har en bedre lydreduktion end lydluftventiler.

Der kan være indvendige forhold (fast inventar såsom køkkener f.eks.) der besværliggør montagen af murventilerne. Dette forhold vil blive undersøgt nærmere hvis det bliver aktuelt med denne løsning.



Visualisering af facade med murventiler.



Bygningsdel – Vinduer og altandøre

Lyd

Boliger ud mod Vigerslevvej oplever store støjgener fra trafikken, på helt op til $L_{den}=75\text{db}$. Miljøstyrelsens grænseværdi for acceptabel trafikstøj på en facade er $L_{den}=58\text{db}$, og de anbefaler at mulighederne for støjdæmpende tiltag undersøges hvis trafikstøjsniveauet overskrider dette.

Københavns Kommunes støjpulje sætter grænseværdien for indendørs støjniveau på $L_{den}=38\text{db}$ med åbne ventilatorer, og det er denne grænseværdi vi lægger os op ad i vurderingen af hvilke støjdæmpende tiltag der skal tilføres.

Et standard vindue med alm. friskluftsventil i åben tilstand dæmper 24db , og vil altså kunne dække behovet ved trafikstøj op til $L_{den}=62\text{db}$ – og dermed for langt de fleste boliger, undtagen de facader der vender direkte ud mod Vigerslevvej.

Hvilke støjdæmpende løsninger der bliver valgt, vil blive orienteret om på næstkommende beboermøde (planlagt at skulle afholdes i februar).



Facader markeret med blå angiver de facader hvor et alm. vindue ikke kan opnå tilstrækkelig støjdæmpning.

Støvsuger 1 m	10.000.000 lydenergi	70 dB	Personbil forbi kørsel 10 m (maks. niveau)
Håndmixer maks. hastighed 1 m			Støj i personbil 80 km/t
Emhætte 0,5 m	1.000.000 lydenergi	60 dB	Vindstøj i træer vindhastighed 8 m/s
Normal tale 1 m			Åben plan kontor tale og anden støj
Opvaskemaskine 1 m	100.000 lydenergi	50 dB	Baggrundsstøj i koncertsal med publikum
Vaskemaskine vask 1 m			Baggrundsstøj i villakvarter langt fra store veje
	10.000 lydenergi	40 dB	Ventilationsstøj i kontor
Hvisken 0,3 m			Stille enmandskontor med PC
Laptop computer 1 m	1.000 lydenergi	30 dB	
Køleskab 1 m			
	100 lydenergi	20 dB	Stille skov vindhastighed 1 m/s
Stille soveværelse	10 lydenergi	10 dB	
	1 lydenergi	0 dB	
Høretærskel			

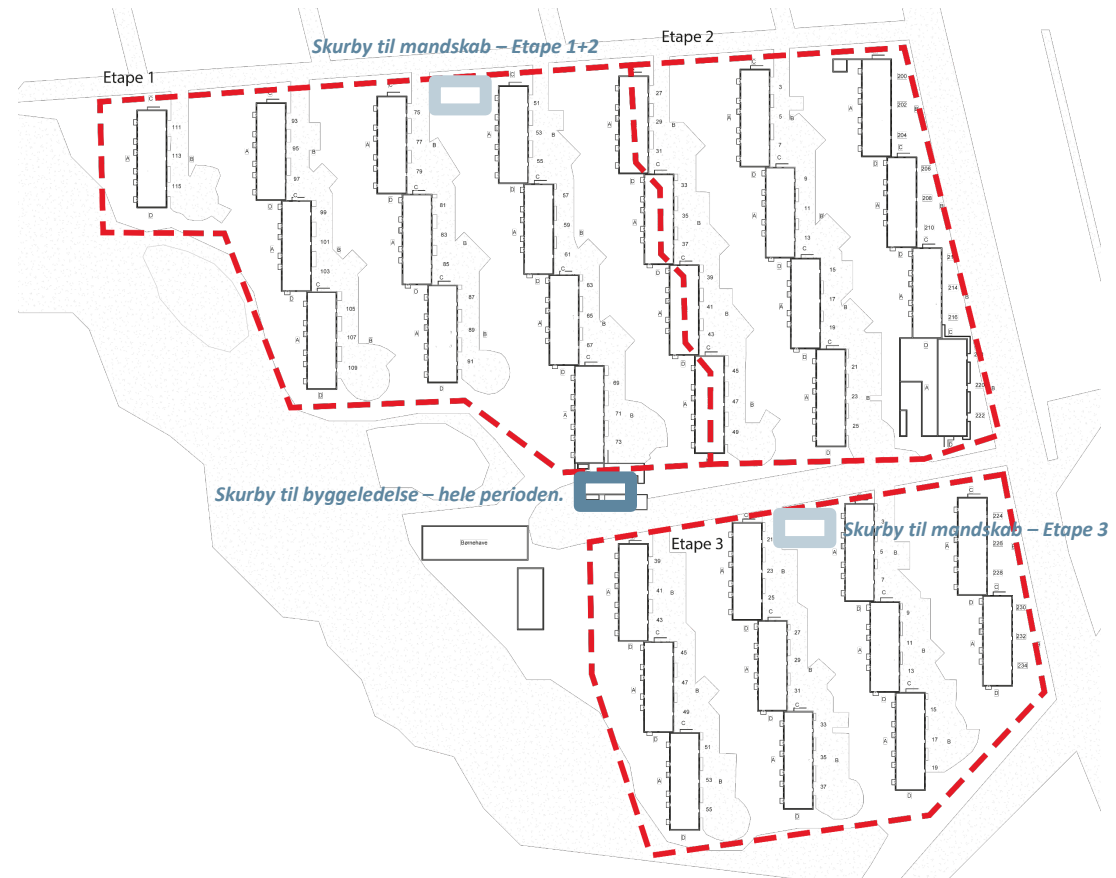
Byggeplads - Etaper

Projektets udførelse er organiseret i 3 hovedetaper, men udføres fortløbende i én lang proces. Stilladser, skurvogne, køreplader mm. flyttes undervejs som de enkelte blokke bliver færdiggjort, og der vil være overlap mellem etaperne.

Blok-rækkerne færdiggøres fra vest mod øst. Det må forventes at der arbejdes på 1-3 blok-rækker ad gangen.

Det må påregnes at der står stilladser på hver blok i 1-2 måneder.

Udførelsen tager 40-42 uger fra start til slut, og det er påregnet at der bliver arbejdet henover sommerferien.



Byggeplads, Etape 1

-  P-pladser afsat til byggesagen (aflæsning af materialer, affaldscontainere mm.)
-  Stillads. Der vil ikke være stillads på hele etappen samtidigt, men der må regnes med op til 4-5 inddækkede facader ad gangen.
-  Områder dækket med køreplader og indhegnet, til materialeoplag, kørselsveje mm.
-  Skurby til mandskab. Der etableres midlertidige parkeringspladser til håndværkere i umiddelbar nærhed hertil.
-  Skurby til byggeledelse / kontor / mødevogn. Denne placering vil være fast under hele udførelsen.
-  Materialeplatform til at hejse vinduer og døre op på stilladsdækkene.
-  Mobile toiletvogne til håndværkerne.



Byggeplads, Etape 2

-  P-pladser afsat til byggesagen (aflæsning af materialer, affaldscontainere mm.)
-  Stillads. Der vil ikke være stillads på hele etappen samtidigt, men der må regnes med op til 4-5 inddækkede facader ad gangen.
-  Stillads ovenpå Nettos lagerbygning.
-  Oplagspladser med direkte aflæsning fra vej.
-  Områder dækket med køreplader og indhegnet, til materialeoplag, kørselsveje mm.
-  Skurby til mandskab. Der etableres midlertidige parkeringspladser til håndværkere i umiddelbar nærhed hertil.
-  Skurby til byggeledelse / kontor / mødevogn. Denne placering vil være fast under hele udførelsen.
-  Materialeplatform til at hejse vinduer og døre op på stilladsdækkene.
-  Mobile toiletvogne til håndværkerne.



Planlagt udførelse: Juli – Oktober
Med forbehold for ændringer

Byggeplads, Etape 3

-  P-pladser afsat til byggesagen (aflægning af materialer, affaldscontainere mm).
-  Stillads. Der vil ikke være stillads på hele etappen samtidigt, men der må regnes med op til 4-5 inddækkede facader ad gangen.
-  Oplagspladser med direkte aflæsning fra vej.
-  Områder dækket med køreplader og indhegnet, til materialeoplag, kørselsveje mm.
-  Skurby til mandskab. Der etableres midlertidige parkeringspladser til håndværkere i umiddelbar nærhed hertil.
-  Skurby til byggeledelse / kontor / mødevogn. Denne placering vil være fast under hele udførelsen.
-  Materialeplatform til at hejse vinduer og døre op på stilladsdækkene.
-  Mobile toiletvogne til håndværkerne.



Planlagt udførelse: September – December
Med forbehold for ændringer

Byggeplads - Praktik

- Der vil blive opsat nøglebokse i opgange – 1 pr. lejlighed.
- Entreprenøren varsler: 14dage før + 3 dage før. Det er vigtigt at håndværkerne kan komme ind de dage de har varslet.
- Haverne skal ryddes for inventar. Afklaring om hvor man kan opbevare ting vil blive afklaret inden opstart.
- Hækkene bliver trimmet ned nær facaden for stillads. Højde afklares inden opstart.
- Der vil være perioder med omlagte/afspærrede stier. Det vil tilstræbes at etablere alternative ruter.

A dark, blue-tinted photograph of a cobblestone street. A puddle in the foreground reflects a building with windows. The text 'PROCESPLANER.DK' is overlaid in the center.

PROCESPLANER.DK

Der er oprettet en projekthjemmeside hvor beboere kan se opdaterede oplysninger om projektet, herunder:

- Kontaktoplysninger
- Status/Nyheder
- Gældende tidsplan
- Relevante dokumenter
- FAQ

I finder siden på [Procesplaner.dk](https://procesplaner.dk).

Login-koden til Store Vigerslevgaard er: 2730.

Link + kode bliver sendt ud via Cobblestone.

AB St. Vigerslevgaard



Beskrivelse af projektet

Vinduesudskiftning

På generalforsamlingen 2023 vedtog foreningen at igangsætte udskiftningen af samtlige vinduer (undtagen kældervinduer) og altandøre.

Alle elementer udskiftes til træ/alu som vil mindske foreningens udgifter til vedligehold i fremtiden, da de ikke skal malerbehandles løbende som traditionelle træ/træ vinduer skal.

Nedenfor finder du kontaktoplysninger på projektets nøglepersoner, en opdateret tidsplan samt en FAQ der besvarer de hyppigst stillede spørgsmål. I dokumenter kan du finde relevante referater, tegninger mm.

Siden her vil løbende blive opdateret, så I kan følge sagens forløb undervejs. Hvis I har presserende spørgsmål – der ikke bliver besvaret i FAQ'en – kan I kontakte bestyrelsen.

Rådgiver

Plan1 Cobblestone Architects
Projekteringsleder : Mette Damgaard Nielsen
Byggeleder: Casper Hagland Johansen

Bygherre

AB St. Vigerslevgaard
Kontaktperson: Bestyrelsen
Mail: bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk

Entreprenør

Entreprenør
Kontaktperson: Vides ikke endnu
Mail: Vides ikke endnu

Byggesagsadministrator

Cobblestone A/S
Daglig administrator: Julie Søgaard
Byggesagsadministrator: Tim Vibeholm

Tidsplan

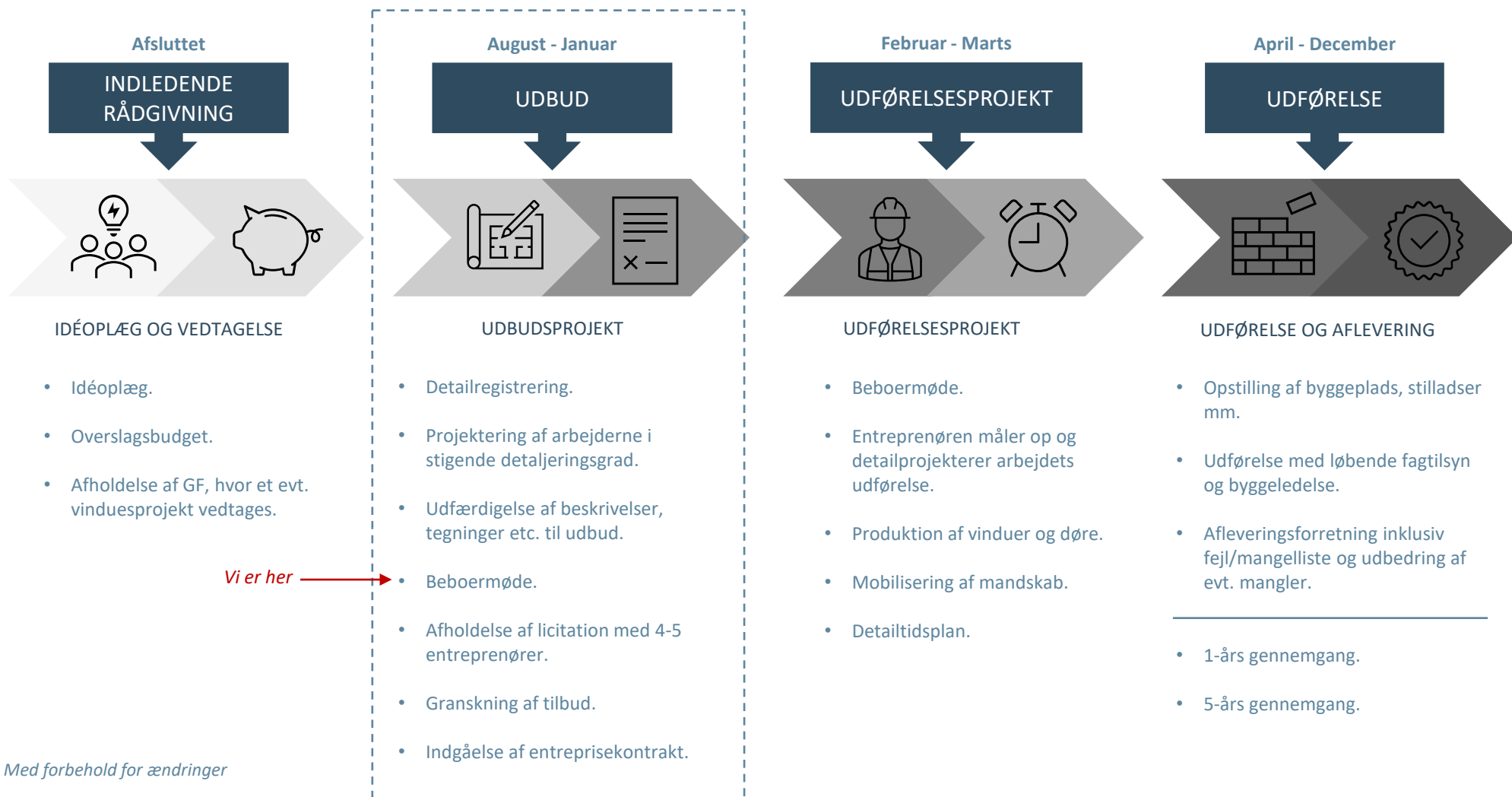
	Jun 23	Jul 23	Aug 23	Sep 23	Okt 23	Nov 23	Dec 23	Jan 24	Feb 24	Mar 24	Apr 24	Maj 24	Jun 24	Jul 24	Aug 24	Sep 24	Okt 24	Nov 24	Dec 24	
Projektforslag	■																			
Udbudsprojekt				■																
Udførelsesprojekt									■											
Udførelse - Etape 1										■										
Udførelse - Etape 2														■						
Udførelse - Etape 3																	■			

Screenshot af procesplaner.dk



TIDSPLAN

Tidsplan



A close-up, low-angle shot of a cobblestone street. The stones are arranged in a regular, repeating pattern and are illuminated from above, creating a strong sense of depth and texture. The overall color palette is a monochromatic, muted blue-grey. In the center of the image, the word "SPØRGSMÅL" is written in a clean, white, serif font. The text is centered both horizontally and vertically, standing out clearly against the textured background of the cobblestones.

SPØRGSMÅL