



p|an1
COBBLESTONE ARCHITECTS

EF Læssøesgade 19-
25/Blegdamsvej 8

Ideoplæg

Indholdsfortegnelse

3. Introduktion til ideoplægget
- 4. Registrering, tag og facader:**
5. Tag – Registrering og anbefaling
6. Vinduer – Registrering og anbefaling
7. Facader – Registrering og anbefaling
- 8. Registrering, Brugsvand og faldstammer:**
9. Brugsvand – Registrering og anbefaling
10. Faldstammer – Registrering og anbefaling
- 11. Løsninger, Økonomi og tidshorizont:**
12. Løsningsforslag
13. Fordele og ulemper – Tag og vinduer
14. Fordele og ulemper – Faldstammer og brugsvand
- 15. Overslagsbudget – Tag og vinduer**
- 16. Overslagsbudget – Faldstammer og brugsvand**
- 17. Proces og tidshorizont**

Introduktion til ideoplægget

Hermed præsenteres ideoplægget til renoveringsarbejder på jeres ejendom på baggrund af ejendommens drift- og vedligeholdelsesplan, udsagn fra bestyrelsen og besigtigelse på ejendommen.

Renoveringsprojektet er delt op i to grene, er henholdsvis VVS projekt og Renovering af ejendommens tag og vinduer, for at sikre den bedste og mest hensigtsmæssige proces.

Hver gren er delt op i scenarier, med forskellige løsningsmodeller/omfang, for at starte en dialog omkring foreningens ønsker og økonomi.

Løsningsmuligheder for tag- og vinduerrenovering:

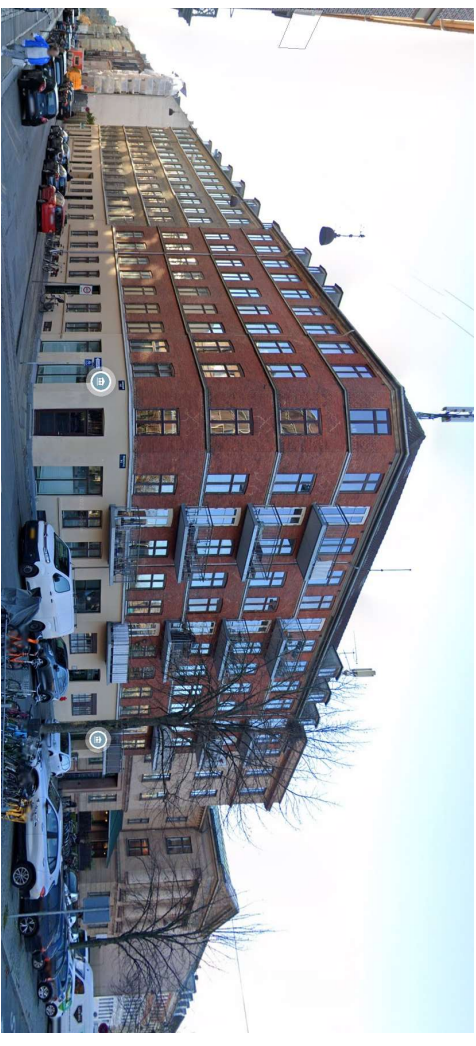
- 1A: Udskiftning af tag mod gården i nr. 19, 21, 23 og trappehus nr. 2.
Nødrenering af vinduer.
Partiel udbedring af facader.
- 1B: Fuld udskiftning af tag mod gård.
Udskiftning af alle vinduer mod gården
Nødrenering af vinduer mod gaden
Partiel facadereparation.

Løsningsmuligheder for VVS:

- 2A: Strømpeforing af faldstammer.
Fuld udskiftning af brugsvand.
- 2B: Udskiftning af faldstammer.
Udskiftning af brugsvand.

Ideoplæggets følgende sider opridses registrering og anbefaling af arbejder for de enkelte bygningsdele og forskellen i de opridsede løsningsforslag.

Ideoplæggets formål er at give et overblik over tid, proces og økonomi forbundet med løsningerne.



Registrering af tag og vinduer mm.



Tag

Registrering:

Ejendommens tag mod gården er gennembrudt div. steder, og der har været løbende problemer med vandindtrængen.

Taget er blevet lappet over flere gange, men utætheder opstår dog løbende trods de mange tætninger. Tætningerne er ligeledes udført i forskellige materialer og udførelser.

Det ses mange steder, at taget er lappet med tjære eller et andet materiale ovenpå de gamle bly- og zinkinddækninger. Utætheder har vist sig at lave skade på spær i taget og udvekslinger over kviste, hvor dele af spær er rådnet væk.

Der er intet undertag under betonteglstenene.

Kvistene med eternit på siderne er i væsentligt dårligere stand end zinkinddækkede kviste. Begge skal dog undersøges nærmere, når bekæmpningen fjernes.



Anbefaling:

Den anbefalede løsning vil være 1B, hvor taget mod gården skiftes, så de mange utætheder fjernes.

En light udgave af dette, løsning 1A, vil være udskifning af taget mod gården, hvor det er mest utæt, som vil være nr. 19, 21, 23 og trappetåm på nr. 25.

I forbindelse med udskifning af tag anbefales det at etablere et undertag for at sikre tagets tæthed.

Det skal dog påregnes, at det resterende tag skal skiftes på hele ejendommen indenfor en periode på 10 år. Der er i begge løsninger afsat et beløb til eftergang af det resterende tag.

Kvistens opbygning, zink på kviste og inddækninger anbefales udskiftes, hvor man alligevel er i gang med udskifning af taget.

Tag mod gården er utæt og trænger til at blive udskiftet.

Tag er blevet lappet over flere omgange og flere løsninger er igen utætte.

Betontagsten sidder løst og samlinger er utætte.

Spær og udveksling over kvist er smuldet væk på grund af råd og vandindtrængen.

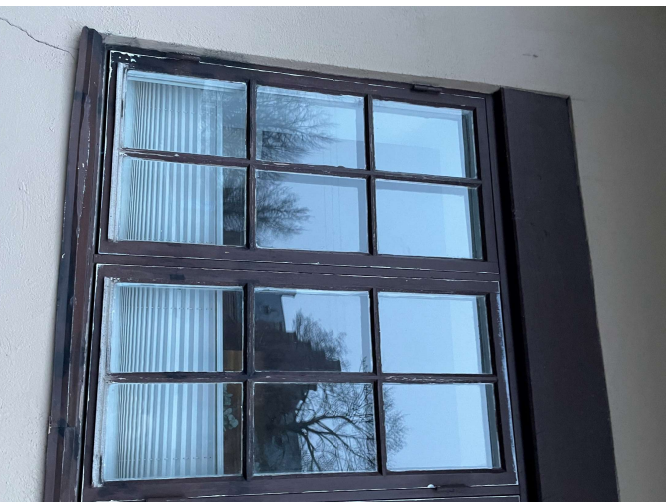
Vinduer

Registrering:

Vinduer mod gård og gade er i generelt dårlig stand. Maling på vinduerne er ikke længere dækkende, og træværket er blottet.

Der er steder hvor alu-bundglaslisten er faldet af, og steder hvor det kræves at træværket udskiftes. Vinduerne mod gården/syd er i værre stand end vinduerne mod nord/gaden.

Altandørre mod gade er hvide, og altandørre mod gård grønne. Dette er forskelligt for ejendommens resterende brune vinduer. Det skal vurderes hvilken farve/overflade der ønskes på fremtidige vinduer.



Anbefaling:

Det kan bedst betale sig at udskifte vinduerne, da det vil kræve et omfattende reparationsarbejde at vedligeholde dem – Dette er beskrevet medregnet i løsning 1B. Når der er stillads oppe mod gården på foreningens facader, i forhold til tagarbejder, vil det give mening at have udskiftningen med her. Vinduer mod gaden bliver overfladisk repareret og overflademalet og lade dem forfalde til foreningen har et projekt med stillads mod gade.

Hvis der ikke er økonomi til udskiftning, så er der løsning 1A, hvor man laver nogle overfladiske reparationer/pletmaling, og lader vinduerne forfalde. Dette vil kræve en udskiftning af vinduerne om max 5 år.

Ældre oprindelige vindue mod gade – dette anbefales udskiftes alternativt snedkerreparation og malerbehandling.

Opgangsvinduer med hjemmelavet lukkeskring indvendigt.

Vinduernes bundglaslister er i meget dårlig stand nogle steder ikke eksisterende.

Vinduerne har generelt udtjent deres levetid, og træværk kræver udbedring.

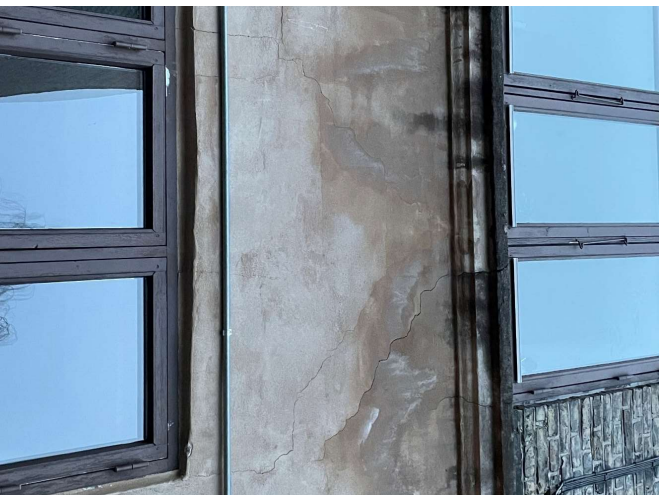
Facader

Registrering:

Det blanke murværk mod gade er i ok stand, men bærer præg af overflade med trafikfilm. Underfacaden i pudset murværk mod gade er ligeledes i ok stand.

Underfacaderne mod gården er i filset/pudset murværk. Under gesims ved bagtrappe på nr. 8 er der tegn på fugt i murværket og en del sætningsevner.

Det blanke murværket mod gård er, som gadefacaden, præget af mange års trafikfilm, men ellers i ok stand med enkelte sætningsevner og fuger, der skal udbedres.



Anbefaling:

Det anbefales, både i løsning 1A og 1B, at det blanke murværk eftergås for løsefuger/sætningsevner når stillads er oppe i forbindelse med udbedring af taget og ellers evt. udbedring fra lift. Dette er medregnet i både løsning 1A og 1B

Steder med løse fuger udkradses og genfuges, og hvor der optræder sætningsevner, skal der ilægges jern på tværs af revnen.

Hvor der er sætninger i det pudsede murværk, bankes pudsen af og revnerne udbedres, hvorefter der pudsес op igen. Ligeledes med gesimsbåndet.

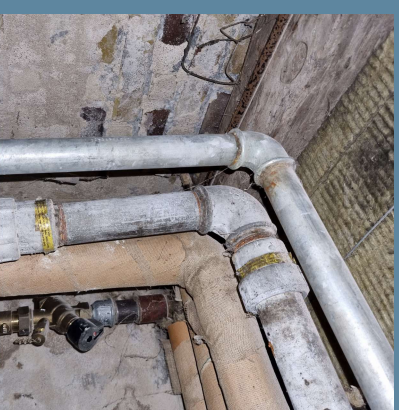
Sætningsevner der skal gennemgås.

*Pudset murværk der bærer præg af fugt.
Pudskader repareres*

*Forvitrede fuger som på ovenstående billed bør
udbedres*

Gadefacader ser ud til at være i ok stand

Registrering af faldstammer og brugsvand



Brugsvand

Registrering:

Bestyrelsen har beskrevet, at der er generelt meget dårligt vandtryk i ejendommen.

Efter besigtigelse af brugsvandsrørrene er det konkluderet et system, der bærer præg på mange løbende lappeløsninger.

De løbende udskiftninger af rørene er i diverse forskellige materialer, hvilket er med til at skabe et brugsvandssystem, der fungerer dårligt.

Anbefaling:

Generelt vil anbefalingen være at udskifte brugsvandsrørrene for at skabe et strømlinet system, der kan holde til foreningens vandforbrug og til at mange kan gå i bad samtidig.

Dette vil kræve de- og genmontering af køkkenmoduler og andet inventar, der er monteres således, at man ikke kan komme til alle rør.

Udskiftning af brugsvandssystemet er med i både løsning 2A og 2B.



Nye rustfrie rør monteret sammen med de gamle galvaniserede rørsystemer.



Tegn på utætheder ved samlinger af rør.



En blanding af forskellige rørtyper i kælderen.



Nye rustfrie rør monteret sammen med eksisterende galvaniserede rør.

Faldstammer

Registrering:

De originale faldstammer er udført i støbejern/rusfrit stål/plast. Dimension køkken 5" og bad 3".

Faldstammer har mange steder tegn på ældre små utætheder/gamle skader.

Faldstammer er placeret i rørkasser i lejlighederne.

Der er sket udbedringer i andre materialer, som i plast div. steder, på faldstammerne end eksisterende. Der hvor utæthederne sidder er generelt ved forgreningerne på faldstammerne.

Anbefaling:

Det anbefales at skifte faldstammerne i forbindelse med brugsvandsystemet skal udskiftes. Dette er medregnet i løsning 2B. Man her kan samle de indvendige reparationsarbejder som konsekvens af udskiftningen – dvs. de- og genmontering af køkkenmoduler og rørkasser.

En billigere løsning, løsning 2A, vil være at rense alle faldstammer og strømpefore dem. Strømpeforing har en levetid på 40-50 år.



Faldstamme med tegn på utætheder



Eksisterende faldstamme i støbejern med ny plast forgrening.



Eksisterende faldstamme i støbejern – med tegn på utætheder.



Eksisterende ældre faldstamme i støbejern i lejlighed med utæthed langs forgrening.










Løsninger, økonomi og tidshorisont



Løsninger

Tag- og vinduer	Faldstammer og brugsvand
<p>Løsning 1A</p> <ul style="list-style-type: none">• Udskiftning af tag mod gården i nr. 19, 21, 23 og trappehus nr.25• Nødrenovering af vinduer.• Partiel udbedring af facader.	<p>Løsning 2A</p> <ul style="list-style-type: none">• Udskiftning af faldstammer• Udskiftning af brugsvandssystemet
<p>Løsning 1B</p> <ul style="list-style-type: none">• Full udskiftning af tag mod gård.• Udskiftning af alle vinduer mod gården• Nødrenovering af vinduer mod gaden• Partiel facadereparation.	<p>Løsning 2B</p> <ul style="list-style-type: none">• Strømpeforing af faldstammer• Udskiftning af brugsvandssystemet

Fordele og ulemper – Tag og vinduer

Løsning 1A		Fordele	Ulemper
Tag: Taget mod gården udskiftes mod gården i nr. 19, 21, 23 og trappetårn nr. 25. Taget mod gaden gennemgås for utætheder.	 Taget bliver udbedret, hvor der er historik for utætheder og vandskader.	 Der er en risiko for at tagovergangene, fra det nye til det gamle tag, kan blive utætte. Det resterende tag skal udskiftes indenfor 10 år.	
Vinduer: Overfladiske reparationer og maling af vinduerne.	 Det er billigere at lave nødreparationer og pletmaling af vinduet end udskiftning.	 Vinduerne skal udskiftes indenfor en årrække på 5-7 år, da de vil være fuldt nedslidt.	
Løsning 1B		Fordele	Ulemper
Tag: Hele taget mod gården udskiftes, taget mod gaden gennemgås for utætheder.	 Taget får det samme udtryk, og det sikres mod gården for utætheder i de forskellige tagovergange.	 Det er en økonomisk dyrere post	
Vinduer mod gården: Vinduer mod gården udskiftes.	 Vinduerne får et energiløft og den fremtidige udgift til vedligehold er lav.	 Det er en økonomisk dyrere post	
Vinduer mod gaden: Overfladiske reparationer og maling af vinduerne.	 Det er billigere at lave nødreparationer og pletmaling af vinduet end udskiftning.	 Vinduerne skal udskiftes indenfor en årrække på 5-7 år, da de vil være fuldt nedslidt.	
Ingen løsning		Konsekvens	
Tag:	Taget bliver mere og mere utæt med løbende vandskader, foreningen får en løbende stor udgift i drift af tætninger, og foreningens forsikringer vil blive dyrere uden den store dækning.		
Vinduer:	Vinduer vil blive mere og mere nedbrudte og vil skulle udskiftes snarest grundet råd i træværk.		
Facade:	Sætningsrevner vil blive større og fugt trænger ind i murværket. Den løbende nedbrydning af fuger vil accelerere, og der vil her også komme fugt i murværket, der kan give grobund for skimmelsvamp.		

Fordele og ulemper – VVS

Løsning 2A		Fordele	Ulemper
Faldstammer: Faldstammer strømpeføres.	+ Faldstammerne vil blive tætte, så vandskader undgås.	+ Systemet vil blive strømlinet og vandtryk, tæthed og kapacitet vil blive opgraderet.	÷ Levetiden er mindre end ved udskiftning, og der er risiko for, ved strømpeføring, at store dele skal udskiftes alligevel.
Brugsvand: Brugsvandssystem udskiftes.	+		÷ En økonomisk dyr post, og der laves indgreb i inventar som køkkener og toilet.
Løsning 2B			
Faldstammer: Faldstammer udskiftes.	+ Faldstammerne vil blive tætte, og systemet skal ikke udskiftes de næste 80 år.	+ Systemet vil blive strømlinet og vandtryk, tæthed og kapacitet vil blive opgraderet.	÷ Der skal laves indgreb i inventar som køkkener og toilet (dette skal dog gøres allerede i forbindelse med udskiftning af brugsvandssystemet).
Brugsvand: Brugsvandssystem udskiftes.			÷ En økonomisk dyr post, og der laves indgreb i inventar som køkkener og toilet.
Ingen løsning			
Faldstammer	Konsekvens Faldstammernes forbliver utætte og hyppigheden af vandskader vil blive større. Igen vil foreningens driftsudgifter stige, og forsikringer for foreningen vil blive dyrere med en masse forbehold.		
Brugsvand:	Foreningen vil stadig døje med dårligt vandtryk, der kun vil blive værre over tid. Igen vil stigende udgifter til udbedring af vandskader og forsikringer blive en realitet.		

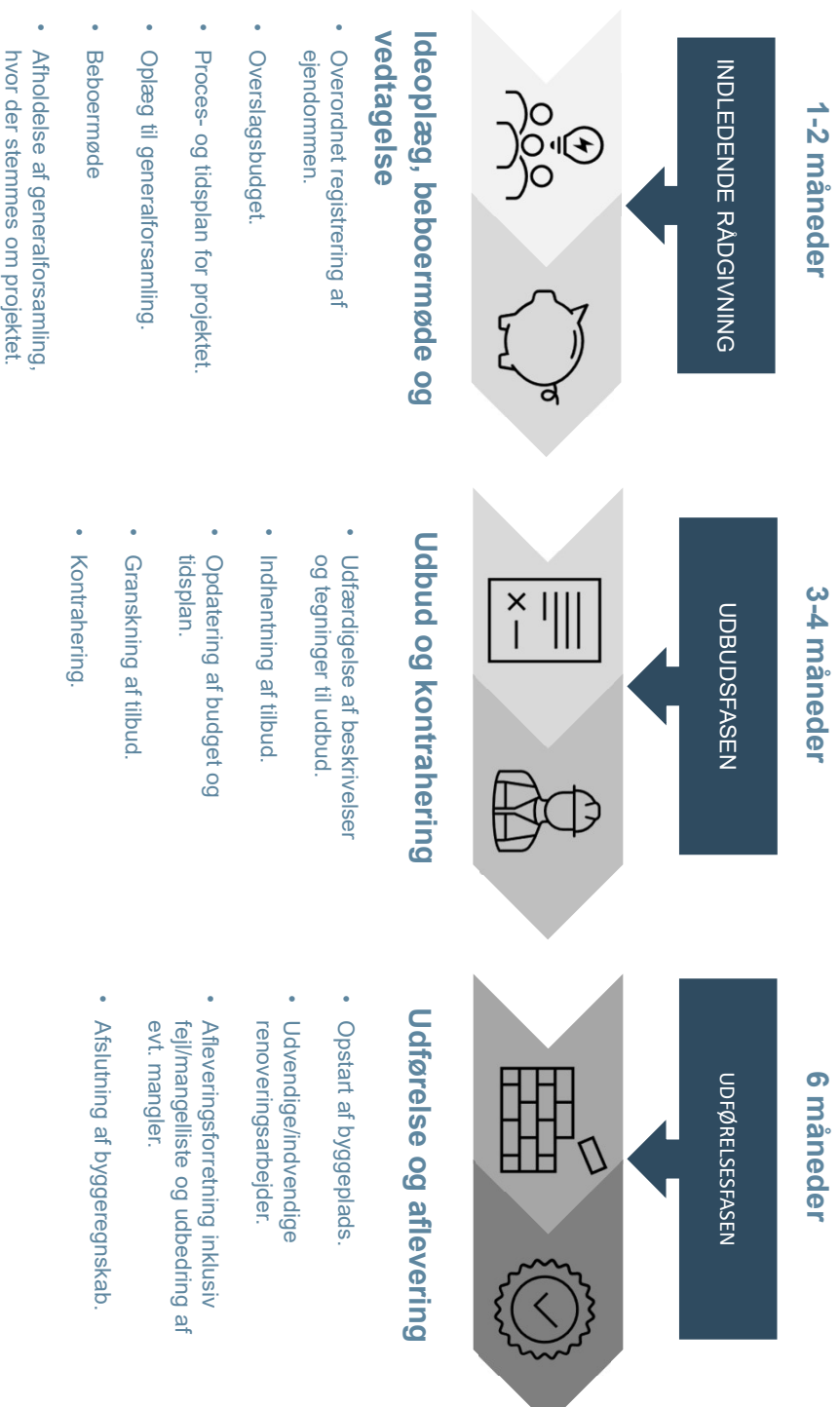
Overlagsbudget – Tag og facade

Budgetpost	Pris – Løsning 1A	Pris – Løsning 1B
Byggeplads	1.322.000 kr.	1.672.000 kr.
Tagarbejder mod gård	1.544.950 kr.	2.718.280 kr.
Tagarbejder mod gade	250.000 kr.	250.000 kr.
Vinduesarbejder	280.350 kr.	933.650 kr.
Facadearbejder	160.500 kr.	160.500 kr.
Uforudsete omkostninger, 15 % af håndværkeromkostningerne	533.670 kr.	860.165 kr.
Byggeteknisk rådgivere og administration	773.697 kr.	1.247.038 kr.
Finansiering og forsikring	150.000 kr.	280.000 kr.
Total ex. moms	5.015.167 kr.	8.121.632 kr.
Moms	1.253.792 kr.	2.030.408 kr.
Total inkl. moms	6.268.959 kr.	10.152.040 kr.

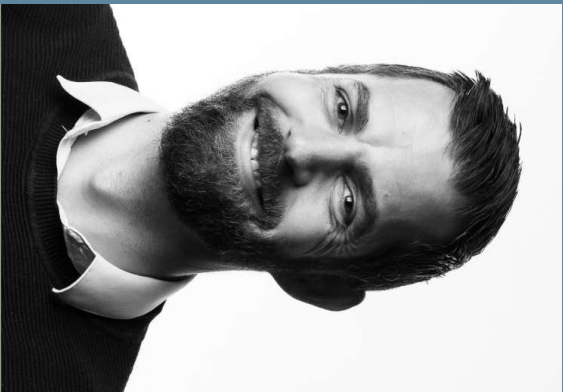
Overlagsbudget – Brugsvand og faldstammer

Budgetpost	Pris – Løsning 2A	Pris – Løsning 2B
Byggeplads	176.770 kr.	176.770 kr.
Faldstammer	1.588.500 kr.	1.901.057 kr.
Brugsvand	2.395.355 kr.	2.395.355 kr.
Bygningsarbejder	657.613 kr.	657.613 kr.
Uforudsete omkostninger, 15 % af håndværkeromkostningerne	722.736 kr.	769.619 kr.
Miljøscreening	11.742 kr.	11.742 kr.
Byggeteknisk rådgivere og administration	1.050.019 kr.	1.117.989 kr.
Finansiering og forsikring	150.000 kr.	180.000 kr.
Total ex. moms	6.752.734 kr.	7.210.145 kr.
Moms	1.650.684 kr.	1.757.536 kr.
Total inkl. moms	8.403.418 kr.	8.967.681 kr.

Proces- og tidsplan

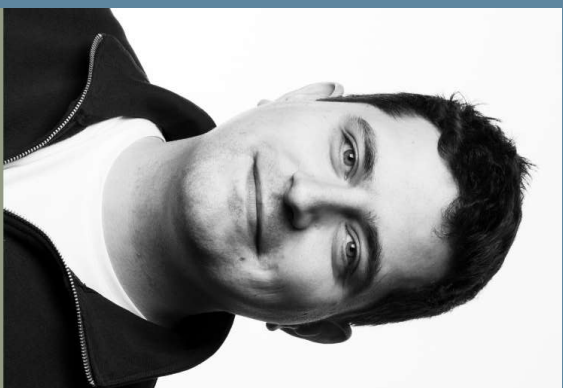


Vi ser frem til samarbejdet!



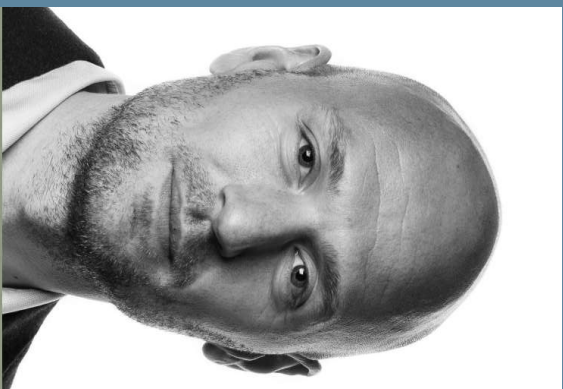
Søren Lynge Johansen

Afdelingsleder, teknisk afdeling
Telefon: +45 2983 6610
E-mail: slj@plan1.dk



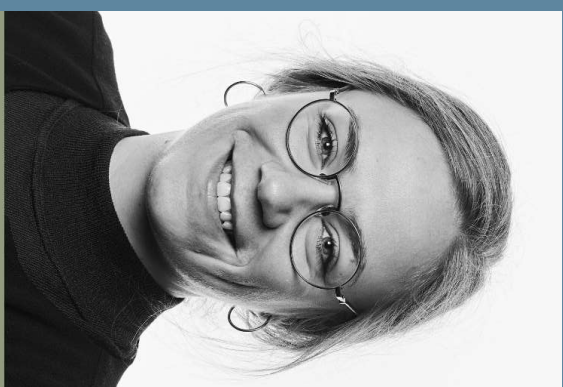
Casper Johansen

Bygningskonstruktør, byggeledelse
Telefon: 31 51 60 32
E-mail: chj@plan1.dk



Nicolaj W. Sevel

Partner
Telefon: +45 2090 7880
E-mail: nw@plan1.dk



Cecilie Gry Jacobsen

Arkitekt - arkitekturprojektering
Telefon: +45 3055 2088
E-mail: egj@plan1.dk