



EF Roskildevej 382-388

Facaderenovering

## Eksisterende forhold

### Registrering



Ejendommen blev opført i 1969 på et bærende betonrammesystem, der er indkapslet i en let trærammefacade, beklædt med en modulopbygget malet stålplade. De bærende betonelementer fremstår i fin stand. Facadens stålpladeelementer fremstår med tydelige misfarvninger og forskellige former for deformationer grundet alder og påvirkning af vejr og vind.

Facadekonstruktionen med de nuværende vinduer og franske altaner er ikke en del af det bærende system. Der er begyndende råd i karme og rammer grundet manglende vedligehold og dertil er mange termovinduer punkterede.

Isoleringen i facaden er ca. 15 cm tyk, hvilket er lidt i forhold til de nuværende standarder. Den ringe isolering betyder stor varmetab og forøget risiko for dårligt indeklima med træk og kuldenedfald på udsatte steder.

Det anbefales at facaderne og gavlene bliver efterisoleret og at eksisterende vindues- og dørelementer udskiftes.

I det følgende materiale undersøger vi forskellige muligheder for materialer til facaden og tilføjelse af altaner.



## Eksisterende forhold

### Registrering



Grønne gavle



Altaner med værn af to plader



Tydelig lodret opdeling/rytme af facade

Området er kendetegnet af etageejendomme i gule mursten, og lyse facadeplader og/eller mursten. Bygningerne har generelt set stringente facaderytmer, med gentagelser af ens elementer/partier.

Facaderne i området bærer dertil præg af vandrette facadelinjer som bl.a. vises ved vinduesbånd.

Flere gavle i området har grøn beplantning.

Altanerne i området har på samme måde som de øvrige dele af bygningerne vandrette linjer, hvilket bl.a. ses i udformningen af deres værn, der har vandrette linjer.

Altanernes værn er af et andet materiale end bygningerne, og er fx udført som en samlet plade med vandrette linjer, eller som en sammensætning af aflange plader som ligger ned.

## Fremtidig forhold

Udskiftning af lette facader med pladebeklædning inkl. renovering af sokkel og tag



Facaderne inkl. vinduer og franske altandøre vil blive udskiftet, og dette giver mulighed for at alle lejligheder kan få en altan.

De nye facader designes med fokus på at fremhæve bygningens eksisterende linjer/koncepter og med tanke på arkitekturen i området. Facadens lodrette opdelinger og bygningens konstruktion vil blive synliggjort, for at skabe en tydeligere rytme i bygningens udtryk.

Bygningen vil derfor blive beklædt med plader i vandrette bånd, som ligger i et forbandt, for derved at tale sammen med de omkringliggende murstensbygninger.

Facaderne beklædes med plader som f.eks. Cembrit eller Swiss pearl plader, hvilket stiller lave krav til vedligeholdelse. Pladerne fås i en bred farve- og materialepalet.

De nye vinduer og døre udskiftes til nye i træ/alu som er vedligeholdelsesfrie ligesom facadebeklædningen. Elementer monteres så de senere kan udskiftes uden at skifte facadeelementer.

De nye facader kan leveres som præfabrikerede facadeelementer, eller i et facadesystem, med kort montagetiden. Der bliver etableret skærmvægge, så boligerne vil være beboelige under renoveringen.

Foruden facaderne efterisoleres gavle i samme udtryk. Taget får 2 nye lag tagpap og sokkel eftergås for revner så hele klimaskærmen bliver sikret i mange år ud i fremtiden. Det vil ikke være rentabelt at efterisolere taget, da det er isoleret i forvejen og ekstra isolering vil derfor ikke udgøre en væsentlig besparelse.

## Fremtidig forhold – Altaner



Herover vises hvordan hhv. hvordan havefacaden kan komme til at se ud, hvis altanerne placeres på vilkårlige lejligheder og hvor nogle stuelejligheder vælger at få nedgang til egen have.

På visualiseringen til højre ses altaner opsat på facaden mod parkeringspladsen.

Altanerne bliver ca. 4 meter brede og 1,3 meter dybe. I stuen mod parkeringspladsen vil altanerne dog blive ca. 90 cm dybe, for sikre at disse altaner ikke går ud over fortovet.

For stuelejlighederne mod haven vil det være muligt at få en privat have i stedet for altan.



Hvor to altaner monteres ved siden af hinanden, kan der etableres en afskærmning mellem dem, for derved at sikre privatliv.

De nye facader konstrueres med et beslag, således at hvis der efterfølgende ønskes flere altaner, kan disse let og forholdsvis billigt monteres.



## Fremtidig forhold – Haven

### Mulighed for private haver med nedgang fra stuelejligheder

Det vil for stuelejlighederne mod haven blive muligt at vælge mellem at få altan, og/eller en privat have med egen direkte udgang.

Haverne vil blive udformet således, at den ene side er længere end den anden og en buet form for enden af haven.

Dette betyder at hækkene opnår en bølgende form ud mod den fælles have. Den fælles have kommer derved til blive inddelt i zoner, som vil understøtte en følelse af privatliv. Samtidig vil den buede form give noget spil og skabe noget ekstra dybde i de private haver.

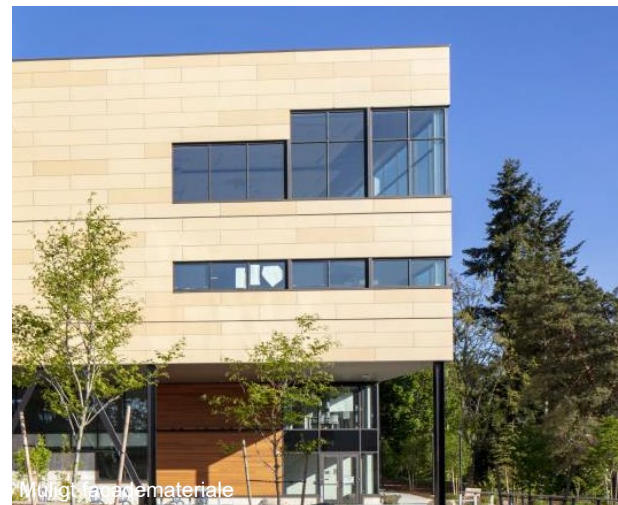
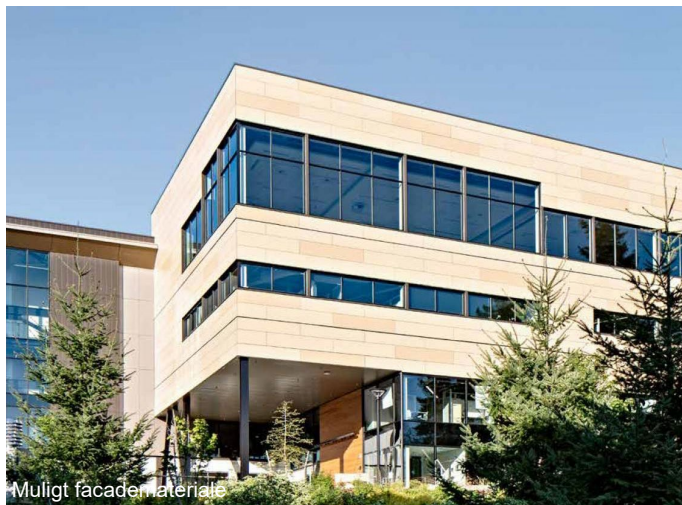
Hver have vil blive ca. 35 kvm. målt fra midten af hækken.

Der vil blive udarbejdet et regelsæt for havearealer med regler for hvordan man må indrette haven yderligere, herunder belægninger samt øvrig beplantning.



## Fremtidig forhold – Materiale referencer

Projekter med lignende materialer



Bygningen vil blive beklædt med lyse plader som passer ind i de materialer bygningerne i området har.

Pladerne kan eventuelt blive opsat som vist herover med variation over samme nuance for at skabe liv og spil i facaden. For at skabe yderligere variation, kan pladerne monteres i et forskudt forbandt, der understreger de vandrette linjer.

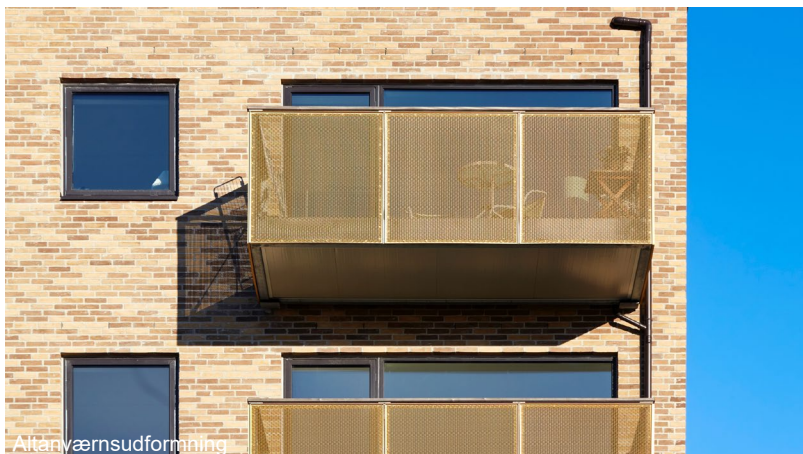
Som vist herover, vil vinduer og døre få mørke rammer, for at skabe kontrast i facaden. De mørke nuancer vil dertil spille sammen med de mørke farver i indgangspartierne.

Denne form for pladebeklædning til facaden har en lang levetid og er vedligeholdelsesfri.

Facadepladerne er mulige at udskifte løbende, og uden at hele facaden skal pilles fra hinanden. Dette er også gældende for vinduerne og dørene, der individuelt kan udskiftes hvis dette på et senere tidspunkt skulle ønskes.

## Fremtidig forhold – Altanværn referencer

Variationer af altanværn



Altanerne kan fx udføres med værn af perforerede plader, som giver mulighed for at trække en masse sol og lys ind i lejlighederne, imens de har en vis visuel afskærmning overfor omgivelserne.

Det perforerede værn kan udformes i mange forskellige mønstre og farver, på samme måde som facadepladerne der også kan fås i flere farver.



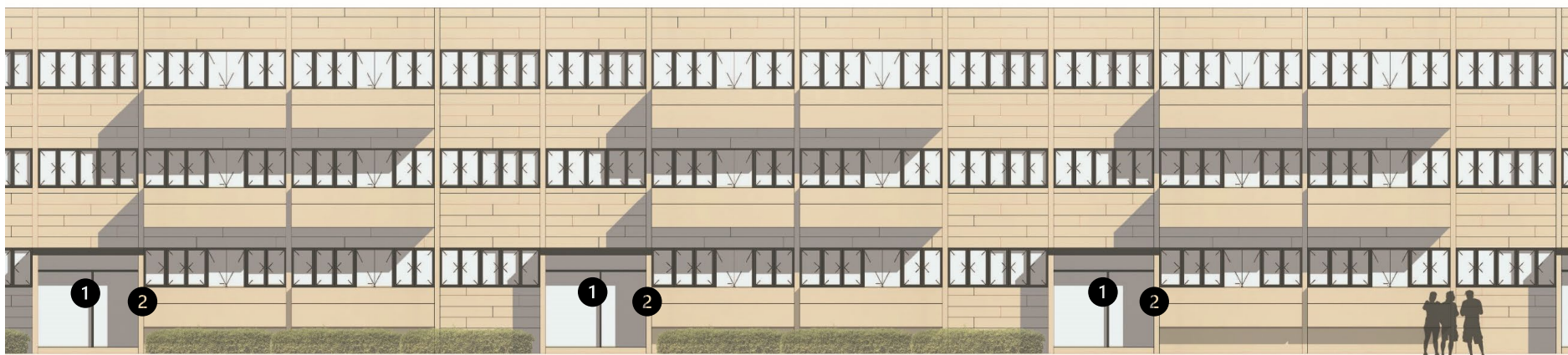
Værnene kan udføres i samme nuance som facaden så de to elementer giver et spil, men taler sammen.

Værnet kan udformes med større eller mindre huller, som vil give mere eller mindre udsyn og privatliv.



## Øvrige arbejder som tilvalg til projektet

### Bearbejdning af indgangspartierne



- 1 Nye indgangspartier i glas
- 2 Dørtelefonanlæg og låsesystem med brik

## Økonomi

Øverslagbudget for hovedprojektet, tilvalg ved adgangspartier samt for etablering af altan.

Beskrivelse	Projekt	Tilvalg til projekt	Altan (pr. stk.)	Havestykke (pr. stk.)
Byggeplads og stillads	1.150.000		5.000	1.000
Facaderenovering med nye elementer inkl. renovering af gavle og sokkel	5.020.000			
Forberedelse og etablering af altaner	585.000		70.000	
Trappenedgang til have og etablering af hæk				65.000
Tagarbejder (uden ekstra isolering)	750.000			
Tilvalg af nye indgangspartier i glas		280.000		
Tilvalg af ny dørtelefon og låsebriksystem med brik		200.000		
Uforudselige omkostninger / rådgighedsbeløb + miljøundersøgelser	1.145.000	70.000	10.000	10.000
Rådgivere, finansiering og forsikring	1.815.000	115.000	20.000	16.000
Moms	2.615.000	165.000	26.000	23.000
Samlede omkostninger inkl. moms	13.080.000	830.000	131.000	115.000
Hensat til prisudvikling (3%)	390.000	25.000	4.000	4.000
<b>TOTAL inkl. moms</b>	<b>13.470.000</b>	<b>855.000</b>	<b>135.000</b>	<b>119.000</b>



## Proces- og tidsplan for byggeprojektet

