

# INSPIRATION TIL RENOVERING AF VAND, VARME, VENTILATION OG GÅRDRUM



plant  
COBBLESTONE ARCHITECTS





## VVS & VENTILATION

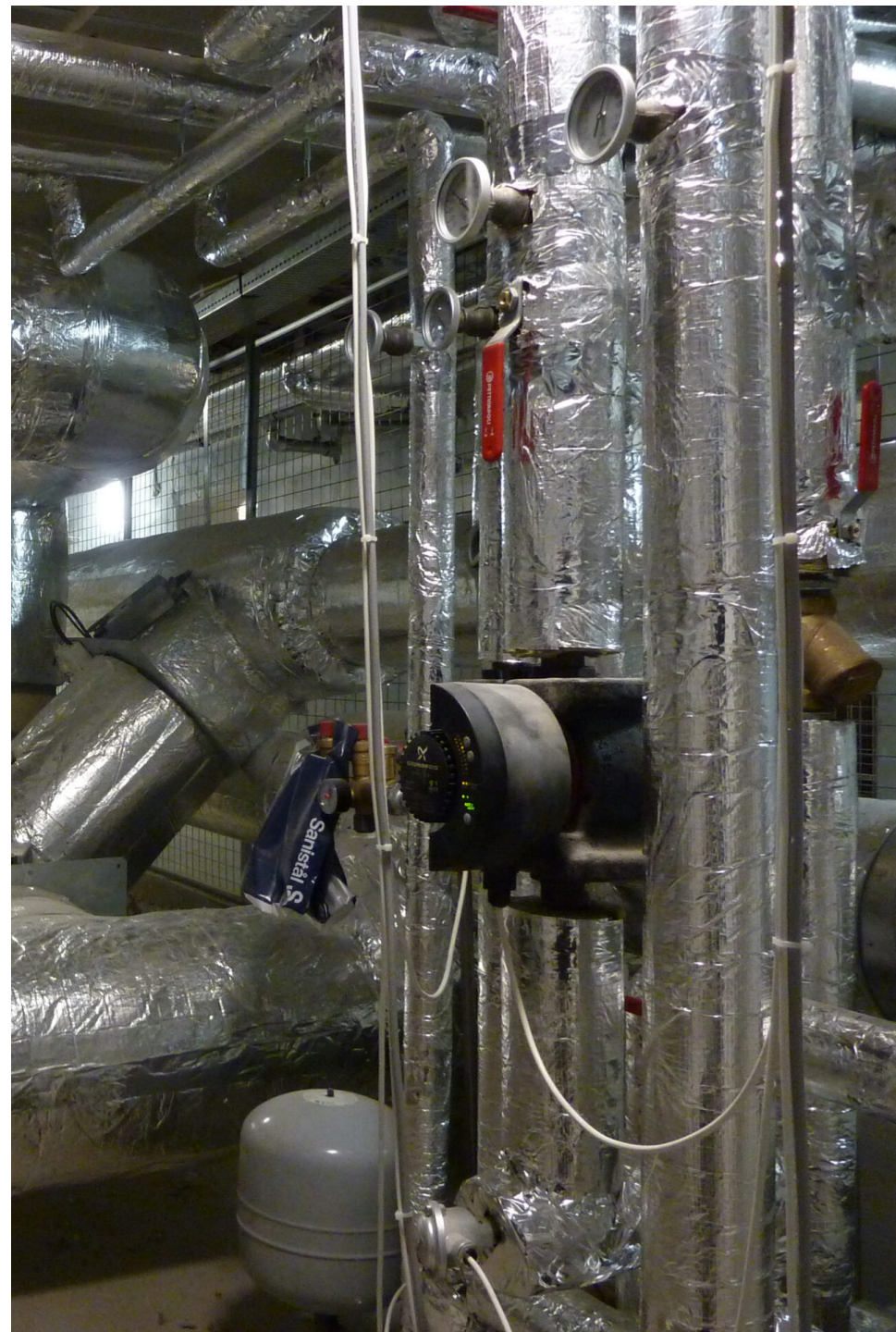
Hos Plan1 Cobblestone Architects arbejder vi med udskiftning og optimering af blandt andet varmeanlæg, brugsvand, ventilation og faldstammer/afløb.

Her hjælper vi med ingeniøreftersyn og kontrol af varmeanlæg og varmecentraler. For at sikre en optimal drift af disse, kræver det et samspil mellem indregulering, styringsteknik, overvågning og kompetent indgriben ved fejl.

Vi oplærer også pedeller, viceværter eller andre i korrekt drift og betjening af forskellige anlæg, således at der ikke er tvivl om håndteringen heraf. Undersøgelser har vist, at man nemt kan spare op til 10% på sin varmeregning og opnå større komfort i hjemmet ved at sørge for løbende kontrol af varmecentralen eller varmeanlægget.

Når det kommer til hensigtsmæssig ventilation, arbejder vi med optimering af indeklima. Indeklimaet kan for mange godt være et svævende begreb, der er svært at afgrænse, men som er vigtigt at huske, når det kommer til komfort i hjemmet.

Man kan gøre meget selv i form af korrekt udluftning og opvarmning, hvor luften skal cirkulere og der skal bibeholdes en jævn temperatur i hele boligen. Selvom det kan afhjælpe meget, er det ikke altid tilstrækkeligt. Derfor foretager vi en grundig gennemgang af eksisterende forhold og finder frem til den bedste løsning, både for økonomien og for indeklimaet.





## FUGTSIKRING

Uanset om der skal laves fugtspærre, dræn, kloak eller lokal afledning af regnvand (LAR), så foretager vi en byggeteknisk gennemgang og gransker lovkrav for ejendommen. Vi sørger desuden for byggeregnskab og projektering såvel som løbende statusrapportering.

Ved anvendelse af LAR er det muligt at koble regnvandsafledningen fra kloaknettet enten helt eller delvist, således at nettet ikke belastes unødigt. Der skelnes der mellem forurenede vand til rensning fra den almene husstand og regnvand. Samtidig afværger LAR oversvømmelser, som vi har set stigende problemer med de seneste år.

Etablering af omfangsdræn er en effektiv måde at komme fugtige kældre til livs på. Ved at vandet ledes væk fra bygningen, i stedet for at stige op i murværket, kan man få et langt bedre indeklima i kældrene. Det vil også afhjælpe eventuelle problemer med puds- og murværksskader på facaden, der typisk skyldes frostsprængninger i den opfugtede mur.







## GÅRDRENOVERING

En renovering af gårdrum er en fantastisk mulighed at højne brugs- og herlighedsværdien på. Mulighederne for at opnå bedre vandhåndtering og bedre lokalt klima i omdannelse af gårdrummet, er nærmest uanede.

Der er eksempelvis mulighed for at etablere drivhuse, nyttehaver, overdækkede opholdsarealer, legeplads, tørreplads, hønsegård ect. Men vigtigst af alt er der mulighed for at skabe en tiltrængt forskønnelse af gårdrummet, der kan bringe brugerne af gården tættere sammen.

Hvis I som forening går med et ønske om at forbedre jeres gård og gøre den mere brugbar, anbefaler vi at inddrage beboere og brugere så deres ønsker kan danne baggrund for et nyt grønt fællesskab i gården.



## AFFALDSHÅNTERING

Omkring 5-10 procent af gårdrummene i københavnske boligforeninger bruges i dag på skralderum. Forudsat at en boligforening har tilstrækkeligt med plads på fortovs- eller vejarealet udenfor – og det har cirka hver tiende eller omkring 700 foreninger i hovedstadsområdet – kan affaldsområdet inde i gården reduceres, eller forsvinde helt.

Én måde at gøre det på, er at flytte affaldscontainerne ud i fortovet.

De øgede sorteringskrav giver problemer for boligejendommenes gårdrum og kommunens affaldshåndtering. Imidlertid løser nedgravede affaldsanlæg potentielt begge disse problemstillinger, fordi affaldet kommer ud af gårdene, og kommunens renovationsfolk ikke længere behøver at rulle containere ind og ud af gårdene, men kan tømme dem markant nemmere med en kran udenfor.

En gennemgang af udenoms-arealerne i boligforeningen vil vise hvorvidt der er tilstrækkeligt med plads til at etablere affaldscontainere på gadesiden. Er der det, hjælper Plan1 med at tegne projektet og finde en entreprenør til at løfte opgaven.

Samtidig rådgiver vi gennem hele godkendelsesprocessen, der først indbefatter en politisk godkendelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen, siden godkendelse fra politiet, dernæst Københavns Kommunes Vejafdeling og til sidst Københavns Kommunes affald- og miljøafdeling, Affald og genbrug.



# PROCES - HVORDAN FORLØBER ET PROJEKT?

Alle projekter skal igennem den indledende rådgivning, udbudsfasen og udførelsesfasen. Nogle projekter kræver lidt mere og skal derfor igennem en forslags- og/eller myndighedsfase. Det gælder eksempelvis for altansager, tagboligprojekter eller gårdrenoveringer.



- Granskning af tegninger, vedligeholdelsesplaner, tekniske notater mm.
- Overordnet registrering af ejendommen.
- Overslagsbudget.
- Proces- og tidsplan for projektet.
- Screening af tilskuds-muligheder.
- Vurdering af bæredygtige tiltag.
- Oplæg til generalforsamling.
- Deltagelse med fremlæggelse af oplæg på generalforsamling.

- Granskning af planforhold, servitutter, myndighedskrav og retningslinjer.
- Detailregistrering af konstruktioner og installationer.
- Budget på bygningsdelsniveau.
- Projekterings-tidsplan.
- Planløsninger og principsnit.
- Beboerworkshop.

- Detaljering af tegningsmaterialet.
- Beskrivelse af arkitektonisk udformning.
- Brandstrategi-rapport.
- Konstruktions-beregninger.
- Myndigheds-andragende.
- Opfølgning på myndigheds-behandling.
- Granskning af byggetilladelse.

- Beskrivelser for arbejdets udførelse.
- Udbudstegninger.
- Tilbudsliste.
- Hovedtidsplan.
- Udbudsmateriale til udvalgte entreprenører.
- Licitation.
- Tilbudsevaluering og indstilling af entreprenør.
- Projektgennemgangsmøde med entreprenør.
- Udkast til entreprenørkontrakt.

- Opstartsmøde.
- Projektledelse.
- Fagtilsyn.
- Tilsynsnotater.
- Byggemøder med referat.
- Økonomistyring.
- Bygherremøder.
- Afleveringsforretning inkl. fejl/mangelliste og opfølgning.
- Byggeregnskab.
- 1 års gennemgang inkl. fejl/mangelliste og opfølgning.
- 5 års gennemgang.





## INDLEDENDE RÅDGIVNING

I den indledende fase laves første analyse af potentialet for projektet.

Her besigtiger vi ejendommen og kortlægger foreningens ønsker og behov. Vi indhenter eller producerer det nødvendige tegningsmateriale, foretager de tekniske og arkitektoniske analyser og vi belyser de muligheder der er for jeres ejendom. Herudover kommer vi med et overslagsbudget og oplæg til eventuel generalforsamling.

Vi har hele tiden fokus på den gode dialog med bygherre og beboere, så det forestående projekt når så stor opbakning som muligt.

Vi anbefaler her at nedsætte et byggeudvalg der står for kontakten mellem os og de øvrige beboere i projektets forløb.



## FORSLAGSFASEN

I forslagsfasen handler det om at få konkretiseret og detaljeret projektet.

En granskning af planforhold og myndighedskrav, vil bestemme den videre proces. Herudover vil der blive udarbejdet et mere detaljeret budget og en projekteringsplan.

Vores rolle er her at levere oplysninger for eget ansvarsområde. Det kan være i relation til energibehov, indeklima, statik, brandforhold mv. Derudover vil vi deltage i bygherremøder jf. den aftale der indgås.



## MYNDIGHEDSFASEN

Det er ikke alle projekter der skal igennem myndighedsfasen. Det afhænger f.eks. af om man laver en funktionsændring, ændrer på ejendommens udvendige udtryk eller skal foretage arbejder i offentlig vej.

Er der tale om et myndighedsprojekt, indhentes der her nødvendig dokumentation til ansøgning om byggetilladelse. Vi bistår med udarbejdelse og indsendelse af ansøgning om byggetilladelse, opfølgning samt granskning af tilladelsen ved modtagelsen





## UDBUDSFASEN

Udbudsfasen indeholder grundlaget til den endelige fase og afsluttes med indgåelse af entreprisekontrakt. Der indhentes tilbud fra tre-fem entreprenører ud fra udbudsbeskrivelserne.

Tilbuddene granskes, vi forhandler os frem til den bedste løsning og indstiller herefter en entreprenør til bygherre.

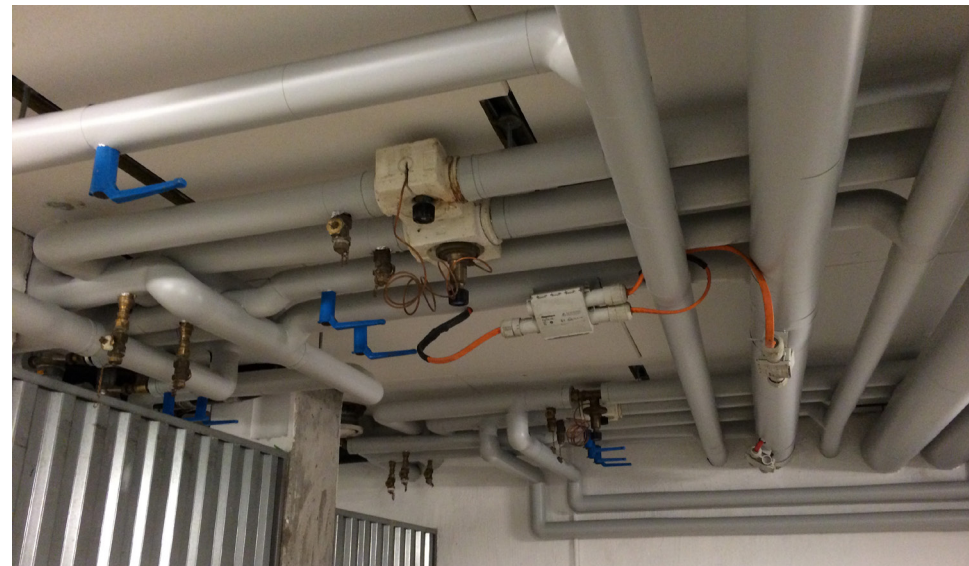


## UDFØRELSEFASEN

Under udførelsen fører vi fagtilsyn, der sikrer at byggeriet bliver udført korrekt, til tiden og til den aftalte pris. Vi udfører løbende tilsyn på byggepladsen og afholder byggemøder med entreprenører, samt udarbejder og udsender byggemødereferater og tilsynsnotater.

Når entreprenør melder arbejdet færdigt, gennemgår vi byggeriet for fejl og mangler og godkender afleveringen. Vi følger op på om eventuelle fejl og mangler udbedres af entreprenøren, samt udarbejder og udsender afleveringsprotokol, så entreprenørens garanti kan nedskrives.

Et år efter aflevering bistår vi foreningen med at indkalde entreprenør til en 1-års gennemgang. Eventuelle fejl og mangler, opstået siden aflevering registreres og udbedres. Tilsvarende procedure finder sted efter fem år og projektes betragtes herefter som endeligt afsluttet.





## VI GLÆDER OS TIL AT HØRE FRA JER

Med denne folder gives et overblik over de mange muligheder der findes for at optimere VVS, ventilation og gårdrum.

Plan1 har fungeret som totalrådgiver i over 30 år, og vores rådgivning dækker alle faser, fra idéoplæg til færdigt, udført projekt.

Vores unikke, interne samarbejde med erfarne ejendomsadministratorer, gør at vi er særligt stærke på de administrative udfordringer et renoveringsprojekt kan indeholde, og kan dermed støtte vores kunder i alle aspekter af sagen - ikke kun de arkitektoniske og byggetekniske.

Ring eller skriv til os for at få en uforpligtende samtale om mulighederne i jeres ejendom - Herligheden ligger og venter!



*Plan 1 A/S*  
*Gammel Køge Landevej 57, 3.sal*  
*2600 Valby - Tlf.: 70227715*  
*[www.plan1.dk](http://www.plan1.dk)*