

# INSPIRATION TIL RENOVERING AF TAG, VINDUER, FACADER & TRAPPER



plan  
COBBLESTONE ARCHITECTS



## OM OS

Vi er en bred stab af dygtige arkitekter, bygningskonstruktører og ingeniører med over 30 års erfaring. Vi leverer byggeteknisk rådgivning til private, professionelle og offentlige bygherrer.

Hos Plan1 Cobblestone Architects tager vi højde for alle aspekter af et projekt. Arkitektonisk, teknisk og økonomisk. Vi har en veldefineret projektmodel, der sikrer, at vi har det rette fokus i alle faserne af et byggeri.

Det er vigtigt for os, at den gode kommunikation er med fra start. Vi skal vide, hvor vi har hinanden, og I skal føle, at I kan regne med os. Vi forventningsafstemmer i indledende rådgivning og hele vejen til aflevering. Det skal være en god proces for jer og for os.

Med denne folder ønsker vi at give et kort overblik over nogle af de renoveringsprojekter vi beskæftiger os med og samtidigt fortælle lidt om hvordan en sådan proces kan se ud sammen med os.

God læselyst.

Mvh. Plan1 - Cobblestone Architects.



## UDGANGSPUNKTET

Drømmer I om at renovere ejendommen?

Hvad end det er tag, facade, vinduer eller trapper I ønsker at tage hånd om, så vil vi rigtig gerne være en del af del proces.

I dette katalog vil vi beskrive nogle af de renoveringsopgaver vi kan være behjælpelige med. Fælles for alle er at vi gerne vil være med fra start til slut.

En renovering giver ejendommen et løft, der øger den samlede værdi. Hvis renoveringen kombineres med en fremadrettet drifts- og vedligeholdelsesplan, vil det også lette foreningens arbejde med vedligeholdelse fremadrettet.

I et renoveringsprojekt er vores fornemmeste arkitektoniske opgave at sørge for, at ejendommens samlede udtryk holdes harmonisk. Vi har mange års erfaring med myndighedsbehandling, projektstyring og byggeledelse.

Vores fokus er altid på den gode kommunikation, og på at I føler trykthed ved at vælge os. Vi dækker alle faserne i processen.



## RENOVERING AF TAG

Et slidt tag kan medføre energitab og i nogle tilfælde kan det betyde vandskader. En renovering af taget mindsker ejendommens varmetab og giver samtidig nye muligheder for udnyttelse af kvadratmeterne.

Man kan vælge forskellige løsninger for tagrenovering, alt efter tagets stand og hvilke fordele man gerne vil opnå med arbejdet.

Tagsten og skifersten har en meget længere levetid end undertaget og derfor skal det overvejes om tag- eller skifersten skal genbruges. Når man skal have nyt tag anbefales det altid at etablere fast undertag - det er en dyrere løsning, men også en mere holdbar løsning end banevareundertag, der kan blive porrøst, skrøbeligt og utæt efter en relativt kort årrække.

Ved udskiftning af taget kan man også overveje om tagetagen kan udnyttes til udvidelse af underliggende lejligheder, nye selvstændige boliger, fælles tagterrasser eller andet.





## RENOVERING AF FACADE

Facaden er førstehåndsindtrykket og fortæller meget om bygningens generelle stand. Det er vigtigt at vedligeholde facaden, uanset om den står helt enkel i blankt murværk, eller det er en pudset, rigt ornamenteret facade. En renovering af facaden giver ejendommen et løft der også vil øge ejendommens samlede værdi.

Kombineres renoveringen med en drifts- og vedligeholdelsesplan, vil det desuden lette foreningens arbejde med at vedligeholde facaden fremover.

En renovering af facaden er ofte hensigtsmæssig at foretage sammen med renovering af vinduerne, da udgiften til stillads er stor. Vedligeholdelsesintervallet for facaden er cirka 10-15 år, alt efter materiale og udformning.



## RENOVERING AF VINDUER

Renovering af vinduer vil resultere i et væsentligt forbedret energiregnskab og en større boligkomfort. Vinduesrenovering kan kombineres med et altanprojekt, hvis det er noget der er stemning for i foreningen.

Der findes i dag mange gode løsninger for nye vinduer der kan harmonere med historiske bygninger. Man kan også renovere eksisterende vinduer med optoglas eller koblede rammer, og derved bevare bygningens oprindelige udtryk

Vinduer som har udtjent deres levetid, er som oftest skyld i komfortmæssige problemer såsom fugt, træk og/eller kuldestråling. Derudover har ældre vinduer som regel dårlige støjdæmpende egenskaber, og beboerne kan derfor været generet af larm fra gaden.

Der er flere muligheder for at få tilskud fra forskellige puljer til udskiftning eller renovering af vinduer og døre. Det skal derfor undersøges om det er en mulighed inden man går i gang.

Vedligeholdelsesintervallet for vinduer af træ er cirka fem-syv år. Alu- og plastvinduer er som udgangspunkt vedligeholdelsesfrie - indtil de skal skiftes helt.





## RENOVERING AF TRAPPEOPGANGE

Trappeopgange er det hårdest belastede fællesareal i boligejendomme, og slid sætter sine spor med tiden. Samtidigt har trappeopgangene en stor arkitektonisk og kvalitativ betydning; det er det rum der skal byde én velkommen til ejendommen.

Ved renovering af trappeopgangen er vi særlig opmærksomme på valg af materialer i forhold til slidstyrke og vedligehold, og lægger en ekstra omhu omkring f.eks. farvevalg da de skal kunne holde i flere årtier, uden at falme eller gå af mode.

I ældre boligejendomme ses ofte nogle fine detaljeringer i form af profilerede balustre, håndlister og paneler – og disse er bestemt værd at tage godt vare på og give nyt liv gennem en nænsom renovering.



## DRIFT OG VEDLIGEHOLD

En af de største poster i foreningens økonomi er løbende vedligehold og renovering af jeres fælles ejendom. Med en drifts- og vedligeholdelsesplan får I et klart overblik over de samlede udgifter og mulige besparelser. Planlægning og overblik betyder at I kan undgå uforudsete ekstraomkostninger.

Plan1 gennemgår og fotoregistrerer hele ejendommen. På den baggrund udarbejdes der en rapport med forslag til vedligeholdelse og forbedringer. Med rapporten følger anbefalinger til det optimale tidspunkt for udbedringer samt et skøn på, hvad det vil koste foreningen.

Vores erfaringer viser, at planlægning og korrekt vedligeholdelse medfører besparelser på op til 20-30% af drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne. Endvidere forlænges bygningens levetid og forhindrer akut behov for vedligehold og dertilhørende omkostninger.





# 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.
- Projekteringstidsplan.
- Planløsninger og principsnit.
- Beboerworkshop.

- Detaljering af tegningsmaterialet.
- Beskrivelse af arkitektonisk udformning.
- Brandstrategirapport.
- Konstruktionsberegninger.
- Myndighedsandragende.
- Opfølgning på myndighedsbehandling.
- 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 entreprisekontrakt.

- 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 i jeres ejendom. Herudover kommer vi med et overslagsbudget til det ønskede projekt, samt et oplæg til en eventuel generalforsamling.

I den indledende fase af rådgivningen har vi stort 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.



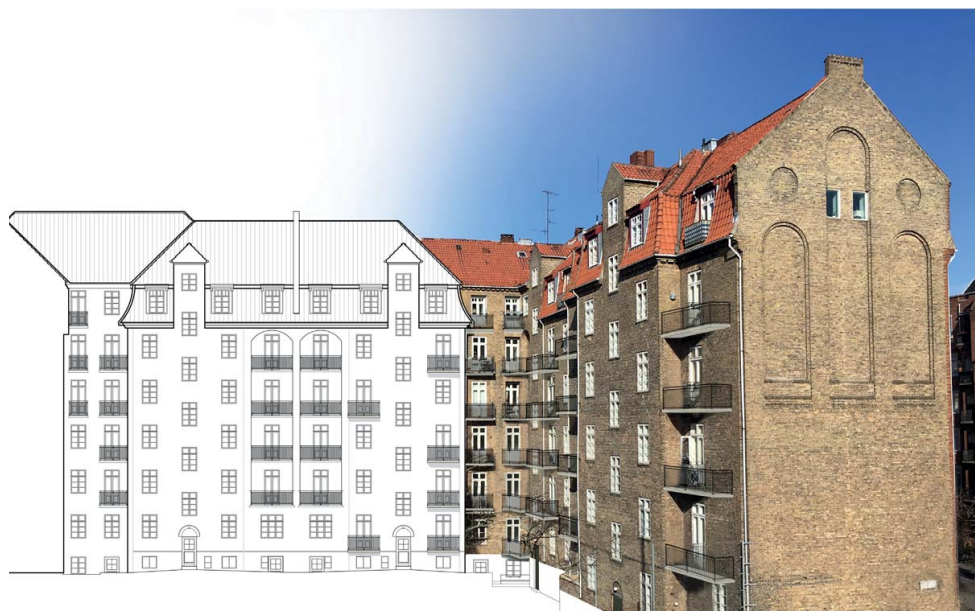
*Visualisering af en fremtidig facade, med nye farver og ny vindueopsprosing.*



## 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 projekteringstidsplan.

Vores rolle er her at levere oplysninger for eget ansvarsområde. Det kan være i relation til materialevalg, arkitektonisk udformning, 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 af om man f.eks. laver en funktionsændring eller ændrer på ejendommens udvendige udtryk.

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.

Projektet beskrives i detaljer, og 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.



## UDFØRSELSFASEN

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 entreprenøren 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 5 år og projektet betragtes herefter som endeligt afsluttet.







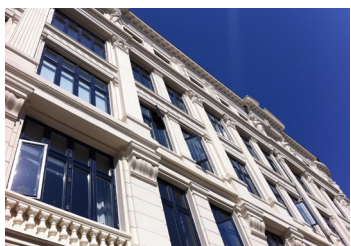


## EKSEMPLER PÅ PROJEKTER UDFØRT AF plan1



### A/B Borup, København NV

Projektet omfattede en gennemgribende istandsættelse af ejendommens 47 trappeopgange, samt renovering af samtlige facader. Gadefacaderne blev udbedret for trafik- og sætningsrevner og behandlet med indfarvet puds.



### Frederiksborggade, København K

I forbindelse med en generel renovering af ejendommen, blev der bl.a. udført arbejder på tag og facader. Taget er udskiftet, gadefacaderne blev afrenset, ornamentikken udbedret og facaderne malerbehandlet.



### Gymnasieskolernes Lærerforening, Kbh

Denne historiske bygning blev renoveret i forbindelse med GL's overtagelse. Ejendommen fik nye vinduer og istandsat facaderne til gade og gård, derudover blev alle etager nyindrettet til kontorer og indgangsparti og reception ombygget til forbedret funktionalitet.



### A/B Halfdan, København S

Ejendommen fik udskiftet tag og vinduer, samt renoveret facaden. Plan1 varetog rådgivningen i samtlige faser, herunder bl.a. forundersøgelser, projektafklaring, tidsplanlægning og budgettering, hovedprojekt, udbud, byggeledelse, fagtilsyn, afleveringsprotokol samt byggeregnskab.



### Rebekkavej, Hellerup

Renoveringen af ejendommen omfattede nye køkkener og badeværelser, udskiftning af alle vand-, varme- og el-installationer. Ejendommens tag blev udskiftet, der blev monteret solcelleanlæg og facader til gård og gade blev renoveret, inkl. nye vinduer til gaden.



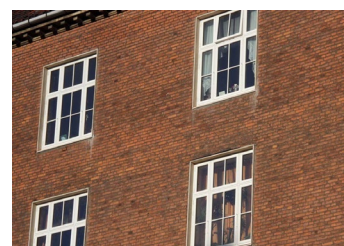
### Vesterbrogade, København V

Projektet på Vesterbrogade 113 indebar udskiftning af hovedtrapper, renovering af gade- og gårdfacader, baderumsrenovering, nye køkkener, samt en generel renovering af boligerne.



### E/F Strandboulevarden, København Ø

I denne ejerforening blev der udskiftet vinduer samt sålbænke. Det arkitektoniske udtryk skulle gå hånd i hånd med en nedbringelse af varmeforbruget. De nye vinduer har samme udtryk og dimensioner som de oprindelige, men er udført med trelags, lavenergiglas.



### A/B Enghave Park, København V

Udskiftning af vinduer og travertin-lysinger på hele ejendommen. De nye vinduer af træ og aluminium er udviklet i samarbejde med Københavns stadsarkitekt til brug i netop denne type huse. Alle facader blev gennemgået og repareret, og der blev også isoleret mod lofterne.



# HERLIGHEDEN VENTER!

Med denne folder gives et overblik over de renoveringsopgaver vi tilbyder, der alle kan være med til at øge herlighedsværdien på for både ejendom og beboere.

Med Plan1 som rådgiver, har I vores tilstedeværelse igennem hele projektets forløb. Vi har det byggetekniske overblik og sørger samtidigt for, at økonomi og tidsplan ikke skrider.

Vores unikke samarbejde med erfarne ejendomsadministratorer, gør at vi er særligt stærke på de administrative udfordringer et renoveringsprojekt kan indeholde. Det betyder at vi kan støtte vores kunder på mere end bare arkitektonisk og byggeteknisk vis.

Fortæl os om det projekt I ønsker at realisere. Vi er sikre på, vi kan nå et godt resultat, og at vi sammen kan skabe værdi for jer, for ejendommen og for fremtiden.

Vi glæder os til at høre fra jer.



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