

PETER JAHN & PARTNERE

BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER



02/2021

Rev. 06/2021

PROJEKTFORSLAG

35 43 10 10
pjp@pjp.dk
www.pjp.dk

PETER JAHN & PARTNERE A/S
HJALMAR BRANTINGS PLADS 6
2100 KØBENHAVN Ø

Indledning

Foreningen har rettet henvendelse til rådgivende ingeniører og arkitektfirma Peter Jahn & Partnere A/S for at få belyst mulighederne i forhold til gennemførelse af udvalgte arbejder.

Nærværende projektforslag og budget har til formål at sikre det fornødne overblik over planlagte arbejder til udførelse med fokus på ejendommens facader og vinduer.

Projektforslaget er udarbejdet for at give foreningen et grundigt beslutningsgrundlag i forhold til den forestående beslutning på en generalforsamling.

Projektforslaget som det foreligger, er det oplæg, som bestyrelsen ønsker at indstille til godkendelse hos foreningens beboere.

God læselyst.

Med venlig hilsen
Peter Jahn & Partnere A/S

Martin Nielsen, Simon Schack og Jesper Hebjørn
Maj 2021

Indhold af projektforslag

Indledning	2
Baggrund	3
Projektbeskrivelse	4
Tid og proces	7
Besparelser og tilskud	8
Arbejdsmiljø/sikkerhed	9
Byggeplads/Beboerforhold	10
Budget og økonomi	11

Baggrund

Baggrunden for opgaven er, at ejendommens facader i blankt murværk mod gade og gård, trænger til at blive gennemgået, herunder er der også fokus på vinduer.

Gadefacader fremstår med forvitrede fuger omkring de oprindelige røde mursten. Der er gennemgående facadebånd med indfarvede smalfuger samt farvede mursten i ejendommens fire hjørner. Samme farvede mursten og smalfuger indrammer opgangsdørene i en portaludsmykning. Facaderne fremstår med tydelige belægninger af snavs og forureningsdannelse.

Gårdfacader er opført i blankt murværk med gule mursten. Igen er facadens stand med forvitrede fuger og sætningsrevner, især under vinduer. Opgangsportaler med farvede mursten og smalfuger går igen fra gadefacade og er omkring alle opgangsdøre til bitrapper.

Ejendommens vinduer er trævinduer med energiruder af ældre årgang og fremstår generelt med afskalninger i maling og diverse rådskader i karm og ramme.

Anbefaling

Det er vores anbefaling, at samtlige gade- og gårdfacader gennemgår en total renovering med afrensning og omfugning af blankt murværk. Hertil påtænkes, at den grove stingpuds på sokkel bliver pudset op til glat overflade, således at revner og afskalninger vil være udbedret. Facadens udtryk vil igen fremstå som ejendommens oprindelige udtryk med skarpe linjer, fremhævede indgangsportaler, facadebånd m.v.

Vinduer i gade- og gårdfacade bør gennemgå en udskiftning med tilhørende nye skifersålbænke, i samme moment med facadernes renovering og dertil opsat stillads.

Anbefalingen tager således udgangspunkt i, at der foretages en langsigtet løsning for hele facaden og ejendommens vinduer, således at elementerne har en meget lang levetid og vil dermed på sigt være den mest rentable løsning.



Projektbeskrivelse

Facader

Gadefacader

Der foretages en gennemgribende istandsættelse af gadefacaderne, heriblandt total afrensning og omfugning af samtlige facader inkl. opgangsportaler og facadebånd med farvede murstensten og smalfuger.

Alle fuger udkradses, og nye mørtelfuger ilægges. Samtlige revneforløb udbedres, og defekte sten udskiftes med mursten tilsvarende de eksisterende sten. Derudover gennemgås den nuværende sokkel med stingpuds for løstsiddende pudslag og finpudses til færdig glat overflade.

Betonaltan på Ingerslevgade vil blive eftergået for revner, og rustent jern vil blive overfladebehandlet. Betonaltanen vil fremstå istandsat som den øvrige gadefacade.

Gadefacaderne vil efter renoveringen fremstå uden revner med helt nye fuger overalt. Defekte sten vil være udskiftede. Der skal ikke udføres andet arbejde på facaden end almindelig løbende vedligehold i de følgende ca. 30-40 år.

Gårdfacader

Gårdfacaderne gennemgår en total istandsættelse tilsvarende gadefacader, heriblandt totalomfugning af samtlige facader inkl. opgangsportaler med farvede murstensten og smalfuger.

Alle fuger udkradses, og nye mørtelfuger ilægges. Samtlige revneforløb udbedres, og defekte sten udskiftes med mursten tilsvarende de eksisterende sten. Derudover gennemgås den pudsede sokkel for løst puds og revner og glatpudses. Gårdfacaderne vil efter renoveringen fremstå uden revner med helt nye fuger overalt. Defekte sten udskiftes. Der skal ikke udføres andet arbejde på facaden end almindelig løbende vedligehold i de følgende ca. 30-40 år.

Renoveringsbehovet

Vi har ultimo september 2020 foretaget en besigtigelse af facader og vinduer fra terræn.

Nedenstående er en kortfattet beskrivelse af de eksisterende forhold og renoveringsbehovet.

Facader mod både gade og gård fremstår med forvitrede fuger og en del sætningsrevner især under vinduer. Der er løbende foretaget partielle fugereparationer med forskellige mørteltyper.



Gadefacade med sætningsrevne og partiel fugereparation.

Vinduer

Eksisterende dannebrogstrævinduer fra 1993/1994 udskiftes til nye træ/alu-vinduer med 3-lags energiruder, energiklasse A, med samme inddeling som eksisterende udtryk.

Nye vinduer vil blive udstyret med pudsevenligt beslag, ventilationsspalte og redningsåbninger, hvor det er påkrævet.

Nye vinduer fuges udvendig med gummifuge og sandbestrøs for at efterligne en traditionel mørtelfuge. Indvendigt vil der blive afsluttet med en hvid liste.

Facadens skifersålbænke er mange steder defekte, og det anbefales, at de udskiftes til nye skifersålbænke og indmures i murfalse.

Vinduer

Vinduerne er udskiftet i hhv. 1993/1994. Vinduer lokaliseret øverst i ejendommen er ekstra udsat og fremstår med påbegyndt rådskader.



Vindue i gadefacade med påbegyndt nedbrydning.



Sålbænk i gårdfacade med kraftig afskalning.

Bitrapper

Bitrapperummene vil gennemgå en total maleristandsættelse af vægge og lofter.

Sætningsrevner især over dørene til boligerne udbedres, og diverse skader på væggene pletspartles, slibes og males 2 gange.

Trappevanger, balustre og stødtrin gennemgår en let reparation med spartling af revner, skruehuller og samlinger og males 2 gange til fuldt dækkende overflade.

Trappens trinoverflader slibes og lakeres, og ca. 30 % af trappetrin forkanter "indklinkes".

Eksisterende linoleum renses og behandles med plejemiddel.

Trappe fra gårdniveau til kælder udskiftes til støbt betontrappe for at modstå eventuelle fugtpåvirkninger.

Ved ovenstående renovering vil trappeløb fremadrettet være mulig at renholde og dermed forlænges dennes levetid.



Bitrappe til kælder, hvor lak på trinoverflader er slidt væk.



Tid og proces

Nedenstående oversigt over projektets overordnede varighed. I hovedtræk gælder følgende tidsterminer.

Fase 1:

- Udarbejdelse af projektforslag	februar-maj	2021
- Forslag til afholdelse af generalforsamling	maj-juni	2021

Følgende aktiviteter er relevante såfremt projektforslaget vedtages ved generalforsamlingen.

Fase 2:

- Projektstart og indgåelse af teknikaftale	1-2 måneder
- Projektafklaring og miljøundersøgelser m.v.	1-2 måneder
- Hovedprojekt	4-5 måneder
- Kvalitetssikring af projekt/projektgennemgang	1 måned

Fase 3:

- Udbud af projekt	1 måned
- Vurdering af tilbud, gennemgang og entreprisekontrakt	1-2 måneder

Fase 4:

- Opstart	1-2 måneder
- Udførelse, kan evt. faseopdeles	8-10 måneder
- Aflevering, mangeludbedring, regnskab	2-3 måneder efter aflevering.

Fase 5:

- Afholdelse af 1- og 5-årsgennemgang	1 og 5 år efter aflevering.
---------------------------------------	-----------------------------

Processen

Gennemførelsen af byggesagen opdeles i følgende 5 faser.

- 1) Behov/planlægning (projektforslag)
- 2) Projektering (hovedprojekt)
- 3) Udbud (tilbud)
- 4) Udførelse
- 5) Afslutning

Faserne er ikke lige "timetunge", men fælles for dem er, at der før hver næste fase påbegyndes, skal ske en væsentlig accept af fremdriften i byggesagen fra bygherre.

Eksempelvis står den besluttende generalforsamling som "stopklods" før påbegyndelse af fase 2 vedrørende projektering.

Af udførelsesmæssige hensyn bør arbejderne udføres uden for vinterperioden – særligt vinduesmalingen er mest egnet til udførelse fra ca. maj måned.

Besparelser og tilskud

Besparelser

I forbindelse med udskiftning af de eksisterende dannebrogstrævinduer fra 1993/1994 til nye vinduer med 3-lags energiruder, energiklasse A opnås en væsentlig bedre isolering i forhold til de eksisterende vinduer. Det betyder, at der vil være et mindre varmetab.

Den teoretiske besparelse for det mindre varmetab i fremtiden vil beløbe sig til **ca. kr. 100.000 om året** i forhold til det nuværende forbrug. Den teoretiske varmebesparelse er under forudsætning af, at varmemeforbruget er det samme, som det har været de forudgående år.

Tilskud

Energistyrelsen tilbyder en bygningspulje, der støtter renoveringsprojekter, der bidrager til at nedbringe energiforbruget. Det er muligt for AB Erik Ejegod at ansøge om tilskud via af denne bygningspulje, hvor der er afsat ca. kr. 250 mio. Bygningspuljen kan ansøges, idet de nye vinduer hjælper med isolering af bygningens klimaskærm, optimerer boligernes drift og dermed nedbringer energiforbruget. Såfremt tilskuddet tildeles AB Erik Ejegod, vil der kunne opnås et tilskud på op mod anslået **kr. 1 mio.**

Det skal dog nævnes, at denne pulje har været meget omtalt i medierne og er dermed kendt af mange, hvilket gør, at der er ekstremt mange om buddet. Hermed er chancerne desværre minimale for at opnå dette tilskud. Vi ansøger naturligvis tilskuddet på vegne af Andelsboligforeningen, men regner ikke med støttemidlerne i budgettet.

Nogen kender måske håndværkerfradraget. Dette fradrag kan dog desværre ikke anvendes i forbindelse med jeres foreningsprojekt. Helt simpelt fordi at håndværkerfradraget kun kan benyttes af privatpersoner.

SPAR PÅ ENERGIE I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
A/B Erik Ejegod
Erik Ejegods Gade 1
1731 København V



Bygningernes energimærke:

▼

A	A	A	B	C	D	E	F	G
2020	2015	2010						

Gyldig fra 22. februar 2021
Til den 22. februar 2031.

Energimærkningsnummer 311497549

 Energistyrelsen

Arbejdsmiljø/sikkerhed

Miljøundersøgelser

Udarbejdelse af miljøundersøgelser skal foretages for at sikre, at udbudsmaterialet er korrekt dokumenteret. Derudover er det et krav fra arbejdstilsynet.

Risikoen i jeres projekt vurderes i en helhed i forhold til renoveringssager som middel. Årsagen er at vinduesfugerne vurderes at være fri for miljøskadelige stoffer, men kan dog indeholde miljøskadelige stoffer i vinduesmaling.

Med udgangspunkt i ovenstående risikoniveau vil vi anbefale at afvente undersøgelser til efter afholdt generalforsamling. Vi har i budgetterne afsat beløb til undersøgelser og et forholdsvis mindre beløb til at imødegå evt. forhold, som skal saneres (i rimelig lille omfang).

Betragtninger om arbejdssikkerhed

Under hele projekteringsfasen arbejdes der efter "Bekendtgørelse nr. 110 af 05.02.2013 - Bekendtgørelse om projekterendes og rådgiveres pligter m.v. efter lov om arbejdsmiljø" samt "Bekendtgørelse nr. 117 af 05.02.2013 - Bekendtgørelse om bygherrens pligter".

Dette gøres helt konkret ved, at Peter Jahn & Partnere A/S afklarer risiko med input fra parterne i sagen, samt spørgsmål/svar, der måtte være opstået under projektering og udarbejder grundlaget til Plan for Sikkerhed og Sundhed.

Forundersøgelser

Der skal foretages miljøundersøgelser af bygningen for bestemmelse af risiko herfor i projektet. Herunder analyseres eksisterende malingstyper, fugematerialer og mørtelmateriale.

Byggeplads/Beboerforhold

Byggepladsforhold

Der etableres skurby og byggepladsareal på gadesiden omkring bygningen. Det skal placeres på et hensigtsmæssigt sted i forhold til adgangsveje, plads- og forsyningsforhold (vand, afløb og el).

Tilkørselsforholdene omkring ejendommen er ikke gode, men det er løst på tilsvarende ejendomme tidligere. Det vurderes, at byggepladsen etableres omkring portgennemgangen på Erik Ejegods Gade, men det må forventes, at der kommer materialetårne m.v. omkring på bygningen.

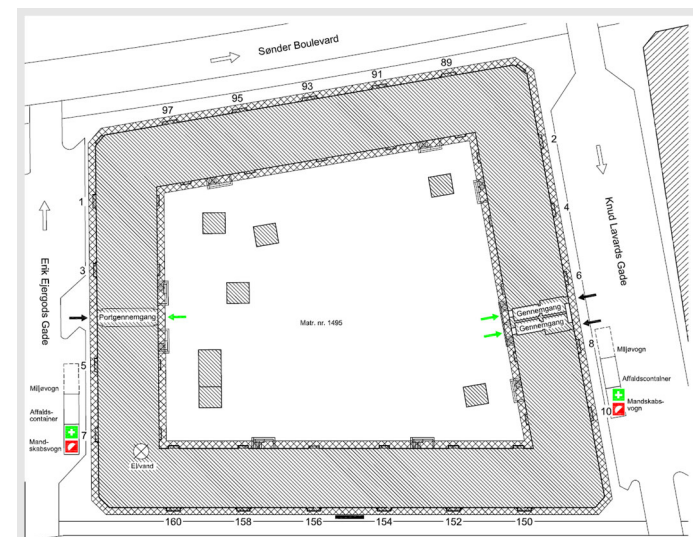
Eksakt placering afhænger af, hvad der kan godkendes af vejmyndighederne og krav, som skal opfyldes i forhold til arbejdstilsynet.

Beboermøder/informationsmøder

Ved en byggesag omkring klimaskærmsarbejder er det vores erfaring, at det er tilstrækkeligt med orientering om projektet ved generalforsamlinger. Dette suppleres med beboerorienteringer, som omdeles i alle husstande (skriftlige). Ved evt. særlige behov afholdes beboermøde.

Beboerorienteringer og varslinger

Skriftlig varslings for adgang foretages af entreprenøren ved husstandsomdeling. Varslinger foretages 2 uger og 2 dage før opstart af arbejder. Varslinger udfærdiges kun på dansk. Generelle informationer om særlige drift- eller støjforhold varsles kun ved opslag i opgange minimum 2 dage før udførelse.



Eksempel på byggepladsforhold

Budget og økonomi

Budgettet er udarbejdet med det formål at give generalforsamlingen et rammebeløb at tage stilling til i forhold til de foreslåede arbejder.

Budgettet er valideret ved indhentning af overslagspriser fra håndværksfirmaer, således at vores beregning af byggeomkostninger er valide.

Det bemærkes, at et "budget" ikke er at sammenligne med et "tilbud". Budget er et rammebeløb, hvor der er indlagt sikkerheder for at sikre, at projektet kan gennemføres af bestyrelsen inden for generalforsamlingens bevilling, uden at beboerne nødvendigvis skal spørges flere gange i processen pga. evt. prisfordyrelser.

Der er derudover indlagt beløb til uforudseelige udgifter, hvor udgifter kun anvendes herfra, såfremt der er behov for dette for sikring af gennemførelse af sagen.

Tilbud indhentes, når der er udarbejdet et grundigt udbudsmateriale. Typisk indhentes 3-5 tilbud, hvorefter entreprisen kan igangsættes.

Budget

Det udarbejdede budget A til en samlet budgetsum på kr. 37.893.750 inkl. moms er vedlagt som bilag.

Budgettet er udarbejdet på baggrund af drøftelser i forhold til omfang med bestyrelsen.