


# AB Thor

Altanprojekt + renoveringsprojekter // to selvstændige projekter - en fælles løsning løsning.

25.06.2020



Arkitekter  
& Ingeniører



<b>3</b>	<b>Præsentation af de to projektet, mappen og AI</b>
<b>4</b>	<b>Altanprojekt - forudsætninger</b>
<b>6-11</b>	<b>Altanprojektt - facader</b>
<b>12-16</b>	<b>Altanprojekt - planer</b>
<b>17-21</b>	<b>Altanprojekt - nærmiljø</b>
<b>22-23</b>	<b>Altaner - visualisering og reference</b>
<b>24-25</b>	<b>Altaner -indvendige arbejder</b>
<b>26-27</b>	<b>Altaner - montagprincipper</b>
<b>28-30</b>	<b>Altaner - alternati facader (reduceret antal altaner)</b>
<b>31</b>	<b>Altaner - økonomi og budget</b>
<b>32</b>	<b>Renoveringsprojektet - kort fortalt og budget</b>
<b>33-35</b>	<b>Renoveringsprojekt - vinduer</b>
<b>36</b>	<b>Renoveringsarbejder - dræn</b>
<b>37</b>	<b>Renoveringsarbejder - brugsvandsinstallationer</b>
<b>38</b>	<b>Renoveringsarbejder - dræn</b>
<b>39-40</b>	<b>Procesbeskrivelse og tidsplan</b>



## Altaner - placering af altaner i facade

### Denne præsentationsmappe

har til formål at sikre jeres beslutningsgrundlag. I ord, tegninger og fotos bliver I præsenteret for et muligt altanprojekt men også for forskellige renoveringsarbejder, som vi som rådgiver vil anbefale jer at få igangsat.

I forbindelse med jeres forestående altanprojekt har vi, i samarbejde med AB Thors bestyrelse og AB Thors altan- og byggeudvalg, gennemgået jeres ejendom og foreningens eksisterende planer for fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Det har vi gjort for at vurdere, om der er forestående renoveringsarbejder, som trænger sig på og som med fordel kan slås sammen med et muligt altanprojekt. Samtidig har vi haft øje for, at nogle af jeres forestående projekter potentielt er støtteberettiget igennem Københavns byfornyelse.

Vi har haft særligt fokus på vinduer, brugsvandsinstallationer, fugtsikring / dræn, efterisolering af etageadskillelser, begrønning og klimatilpasning samt jeres varmecentral.

På baggrund af ovenstående og vores samlede registrering, vurdering og samarbejde med bestyrelsen, anbefaler vi et renoveringsprojekt som omfatter udskiftning af samtlige vinduer, dræn langs gårdfacader og partiel renovering / udskiftning af brugsvandsinstallationer.

### Hvorfor koble et altanprojekt sammen med foreningens renoveringsarbejder?

Jeres renoveringsprojekt (særligt udskiftning af vinduer) og etablering af altaner lapper over hinanden og rummer flere fælles arbejdsgange, som med den rette planlægning og tilrettelæggelse kan udnyttes til begge projekters fordel- både hvad angår tid, kvalitet og økonomi.

Ved opsætning af altaner skal der, udover opsætningen af altanen, monteres en altandør. Døren placeres der hvor det gamle vindue sad. For at få plads til døren fjernes brystningen (muren under vinduet). Arbejderne i forbindelse med etablering af altandør er både tømrer- og murerarbejder, det samme er gældende for montering af nye vinduer – tømreren monterer vinduet og mureren udfører fugen omkring vinduet og eventuelle reparationer ved sålbænk og lignende. En sammenkobling af projekterne sikrer en høj håndværksmæssig kvalitet og rationelle arbejdsgange – arbejder der kræver adgang til lejligheder koordineres og udføres sammenhængene,

den samlede proces – byggeperioden og de gener ved håndværkere i huset, adgang til lejligheder og fællesarealer, byggemøder med entreprenører og byggeudvalg mm. begrænses og udføres i en sammenhængende periode med samme rådgiver fra start til slut. Hos jer er det oplagt med to entrepriser – en hovedentreprise og en altanentreprise. Hovedentreprisen tager sig af vinduesudskiftningen og de øvrige renoveringsarbejder. Under denne entreprise vil også de indledende arbejder, som et altanprojekt medfører udføres (etablering af dør, rykning af radiator mv). Altanentreprisen begrænses til entreprisens hovedformål – dvs. selve altanmontagen.

### Om AI

Vi er en tværfaglig tegnestue, der i snart 55 år har leveret arkitekt- og ingeniørrådgivning til både almene og private bygherrer. Vi er knap 100 ansatte, og i tværfaglige projektteams skaber vi bygbare, brugbare og bæredygtige løsninger, der resulterer i bygninger og byliv, som mennesker trives i.

Vores tværfaglighed giver os den unikke fordel, at vi som rådgiver råder over både arkitekter og ingeniører gennem hele projektforsløbet- lige fra den tidlige projekteringsfase frem til planlægning af drift og vedligehold. Det betyder, at de forskellige fagligheder i samarbejde kan finde frem til de helt rigtige løsninger. Det betyder også, at I skal som kunde kun skal forholde jer til ét firma hele byggeprocessen igennem, hvilket forenkler sagsgange og skaber entydige kommunikationsveje.

A/B Thor vil opleve en meget effektiv og smidig organisation, der som ét team har en logisk og klar ansvarsfordeling. Det sikrer, at vi undgår unødigt tidsforbrug i opgavens løsning og splid imellem parterne.

Jeres kontaktperson vil være projektleder Rasmus Stecher, der er en yderst erfaren rådgiver med stor erfaring inden for renovering af andelsbyggeri. Rasmus vil tage jer i hånden hele vejen igennem projektet. Han vil varetage jeres interesser, og han vil sørge for, at jeres arbejdsbyrde reduceres til et absolut minimum.

# Altaner

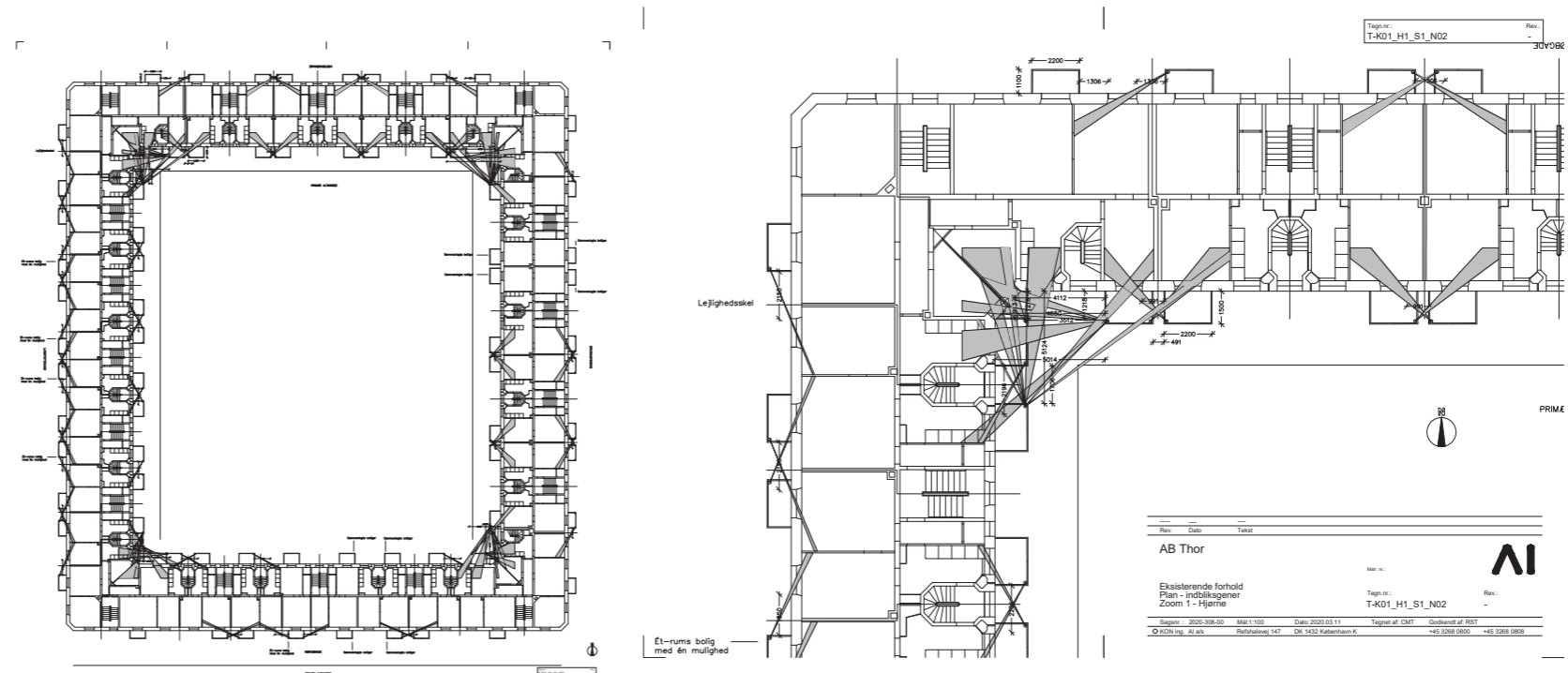
## Forudsætninger og vores anbefaling

Altanprojektet er udarbejdet i samarbejde med bestyrelsen og altanudvalget. Det samlede projekt er udarbejdet på baggrund af besigtigelse af ejendommen og med afsæt i en række indledende undersøgelser og overvejelser i forhold til placering af altaner, altanernes størrelse, indsigtsgener, dagslysforhold, dem som ikke skal have altaner med videre.

Nedenfor er de kriterier og forudsætninger som danner grundlag for altanprojektet oplistet i punktform:


- Københavns kommunes altanvejledninger – Som udgangspunkt må der kun være én altan pr. lejlighed og altanerne (særligt mod gade) skal placeres i et aflæseligt system (en ranke, symmetri mm.).
- Enkelte steder er der sammenlagte lejligheder der begrænser mulighederne for placering af altaner – her tilgodeses de ”oprindelige” lejligheder, dvs. hvis der ligger en oprindelig bolig under/over en sammenlagt lejlighed, er det den ”oprindelige” bolig der i første omgang, definerer placeringen af altanerne.
- ”Alle skal have mulighed for en altan”
- Hensyn til lejligheder med begrænset dagslys
- Hensyn til lejligheder (andelshavere) som ikke ønsker altan
- Arkitektur – hvad passer til netop jeres ejendom.
- Funktion – størst mulige altaner med afsæt i ovenstående punkter

Vores anbefaling – på baggrund af vores overvejelser, vores indledende undersøgelser anbefaler vi altaner på 1, 2, 3 og 4 sal, med en dybde på 110 cm. I stueetager anbefaler vi en at andelshavere for mulighed for at vælge en fransk altandør (gårdside) med eller uden en trappenedgang til gården.

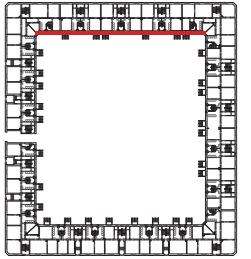


# Altaner - placering af altaner i facade

••••• Lejlighedsskel

 Alternativ placering af terrassedør med trappenedgang eller fransk altan i sammenlgte lejligheder

 Alternativ altanplacering i sammenlgte lejligheder

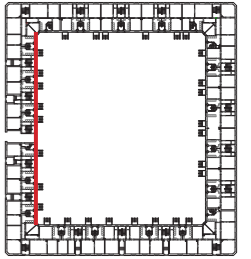


Høsterkøbgade - gårdfacade 1:200

# Altaner - placering af altaner i facade

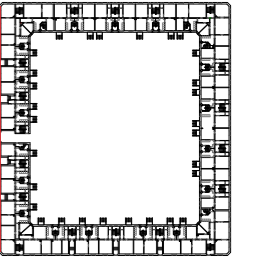
••••• Lejlighedsskel

 Alternativ altanplacering i sammenlgte lejligheder



Lundtoftegade - gårdfacade 1:200


**Altaner** - placering af altaner i facade




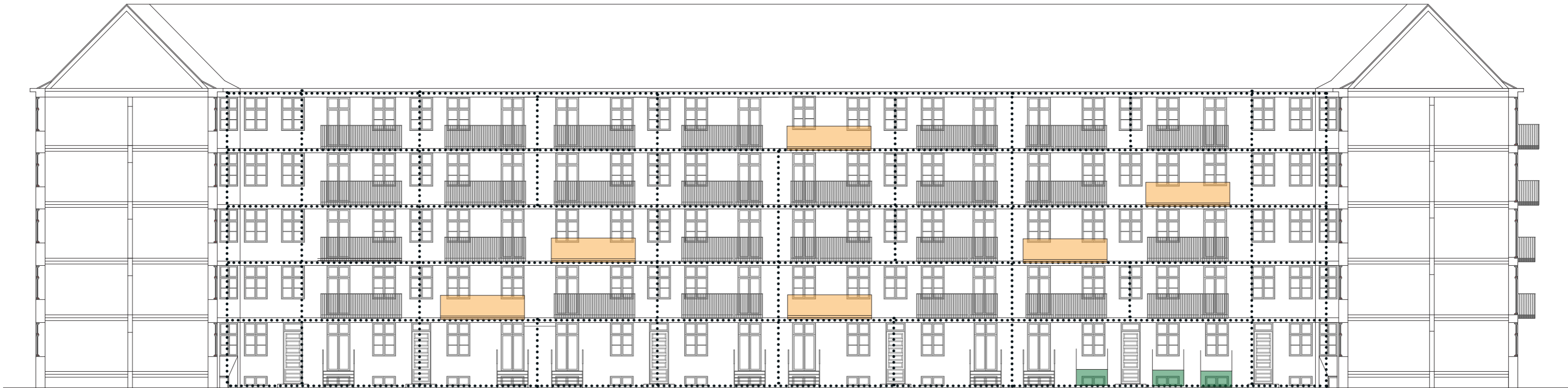
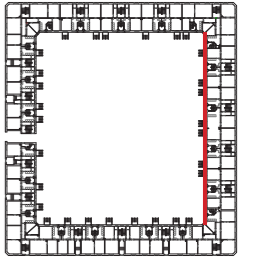
Lundtoftegade - gadefacade 1:200

# Altaner - placering af altaner i facade

••••• Lejlighedsskel

 Alternativ placering af terrassedør med trappenedgang eller fransk altan i sammenlgte lejligheder

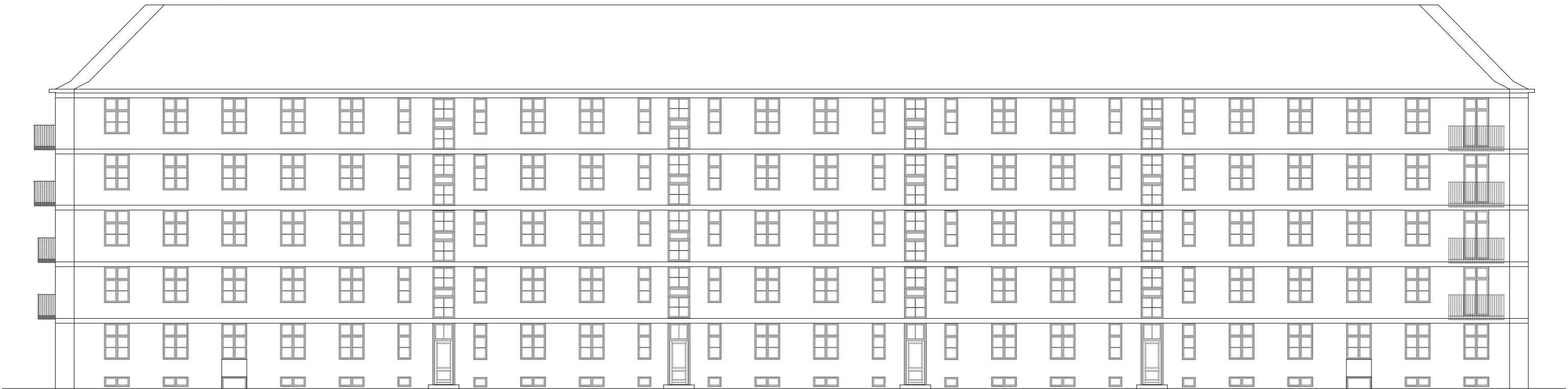
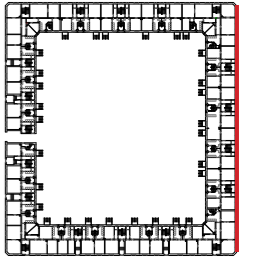
 Alternativ altanplacering i sammenlgte lejligheder



Sandbjerggade - gårdfacade 1:200



Altaner - placering af altaner i facade

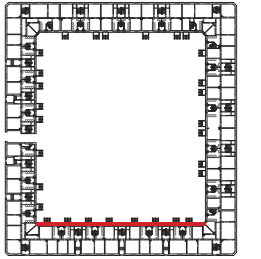


Sandbjerggade - gadefacade 1:200

# Altaner - placering af altaner i facade

••••• Lejlighedsskel

■ Alternativ placering af terrassedør med trappenedgang eller fransk altan i sammenlgte lejligheder



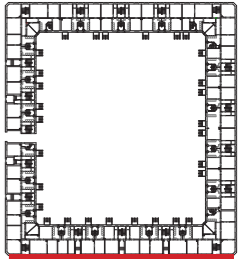
Nærumgade - gårdfacade 1:200

# Altaner - placering af altaner i facade

••••• Lejlighedsskel


Mulig altanplacering hjørnelejligheder

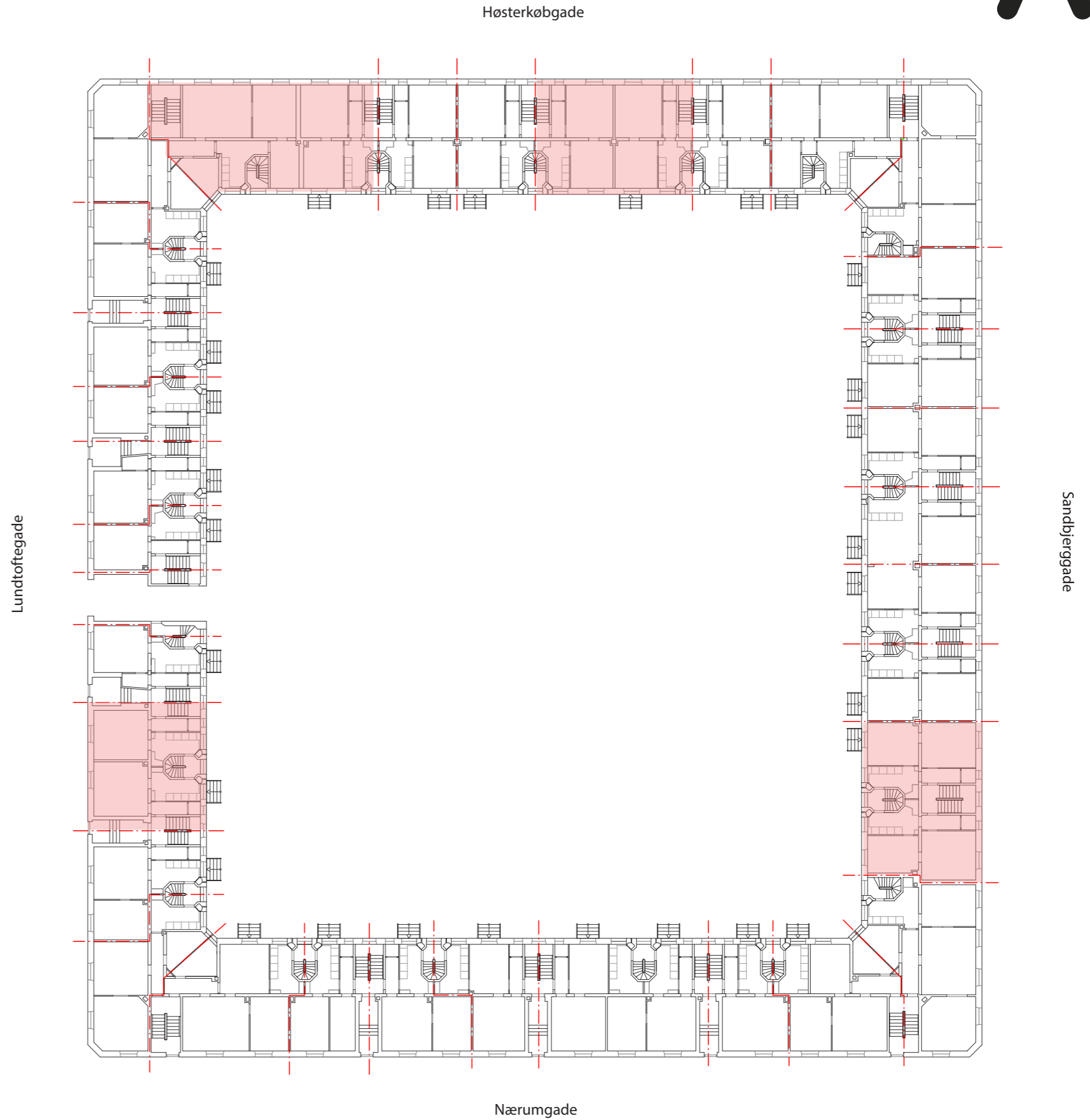
Alternativ altanplacering i sammenlgte lejligheder




Nærumgade - gadefacade  
1:200

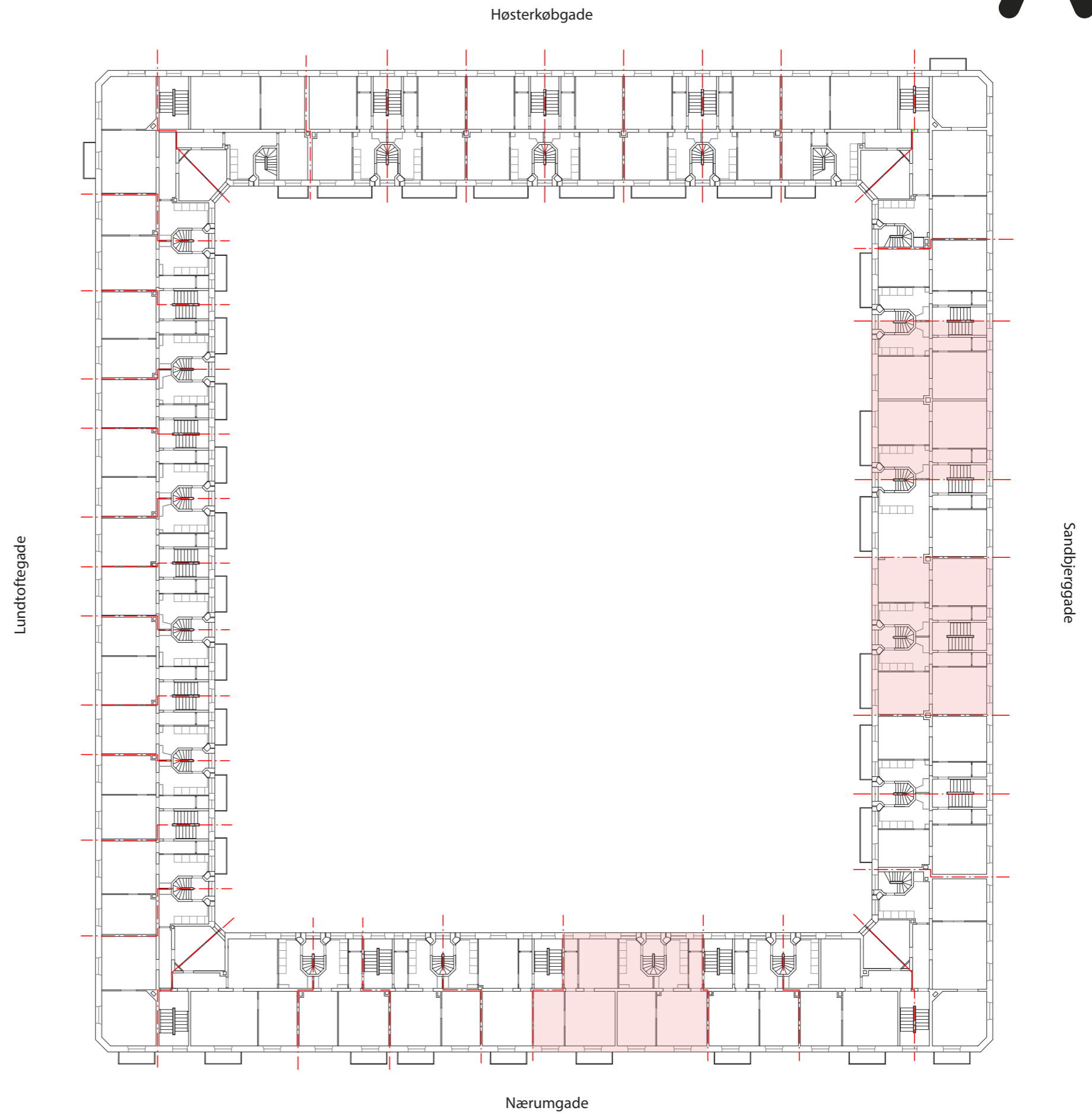
# Altaner - Plantegninger 1:350 - stueetage

 Sammenlagte lejligheder



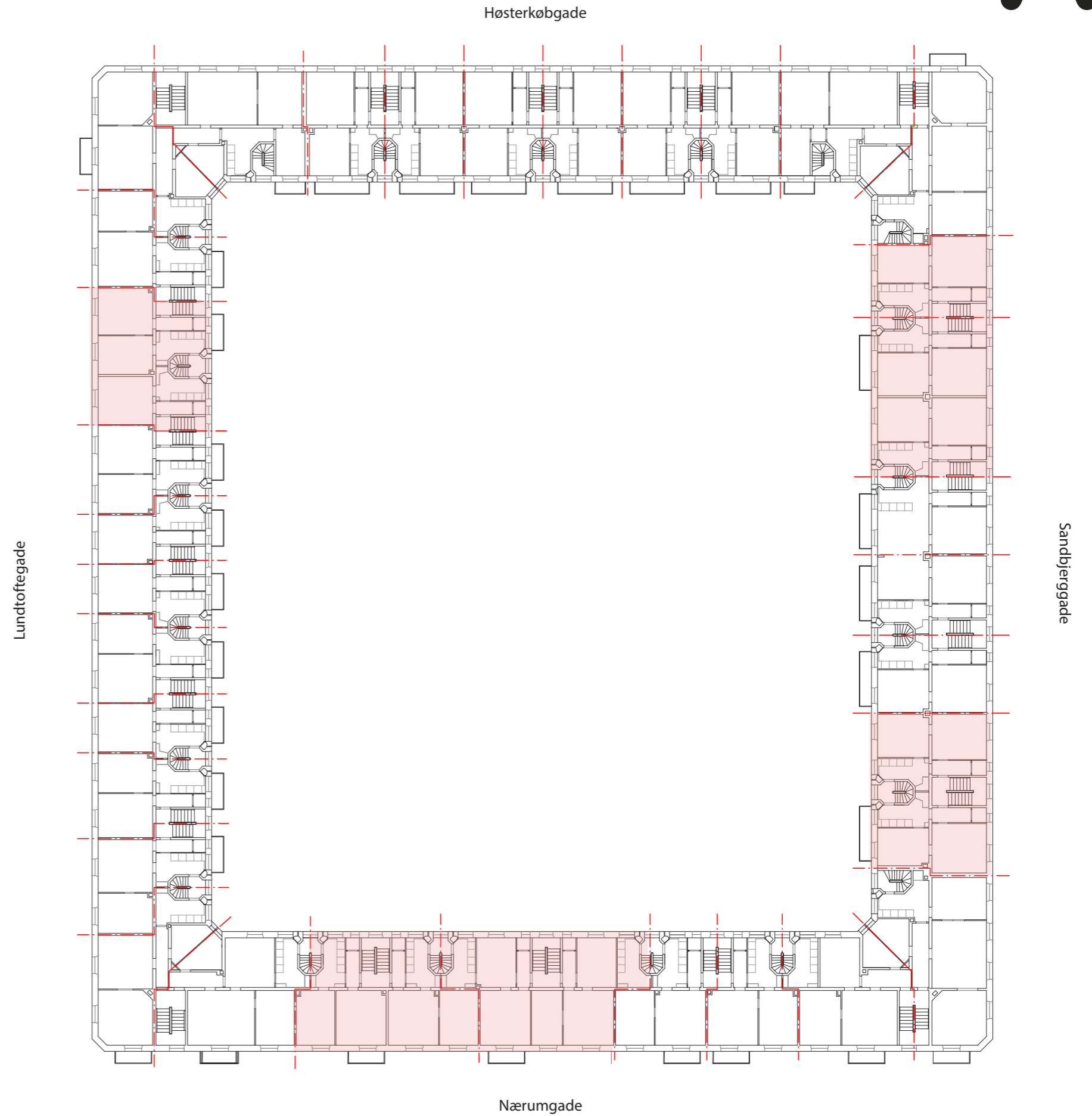
**Altaner** - Plantegninger 1:350 - 1. sal

 Sammenlagte lejligheder




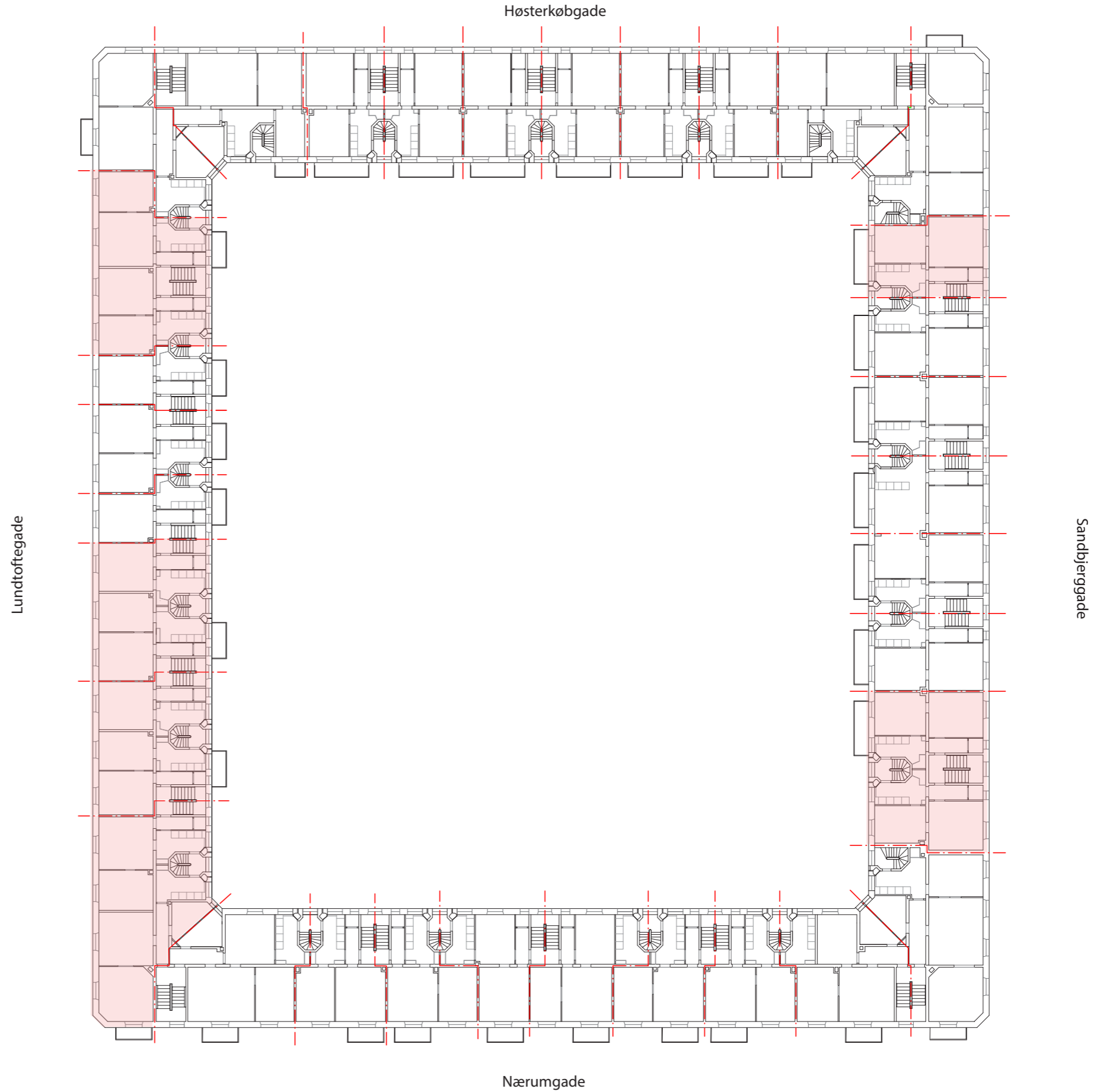
# Altaner - Plantegninger 1:350 - 2. sal

■ Sammenlagte lejligheder




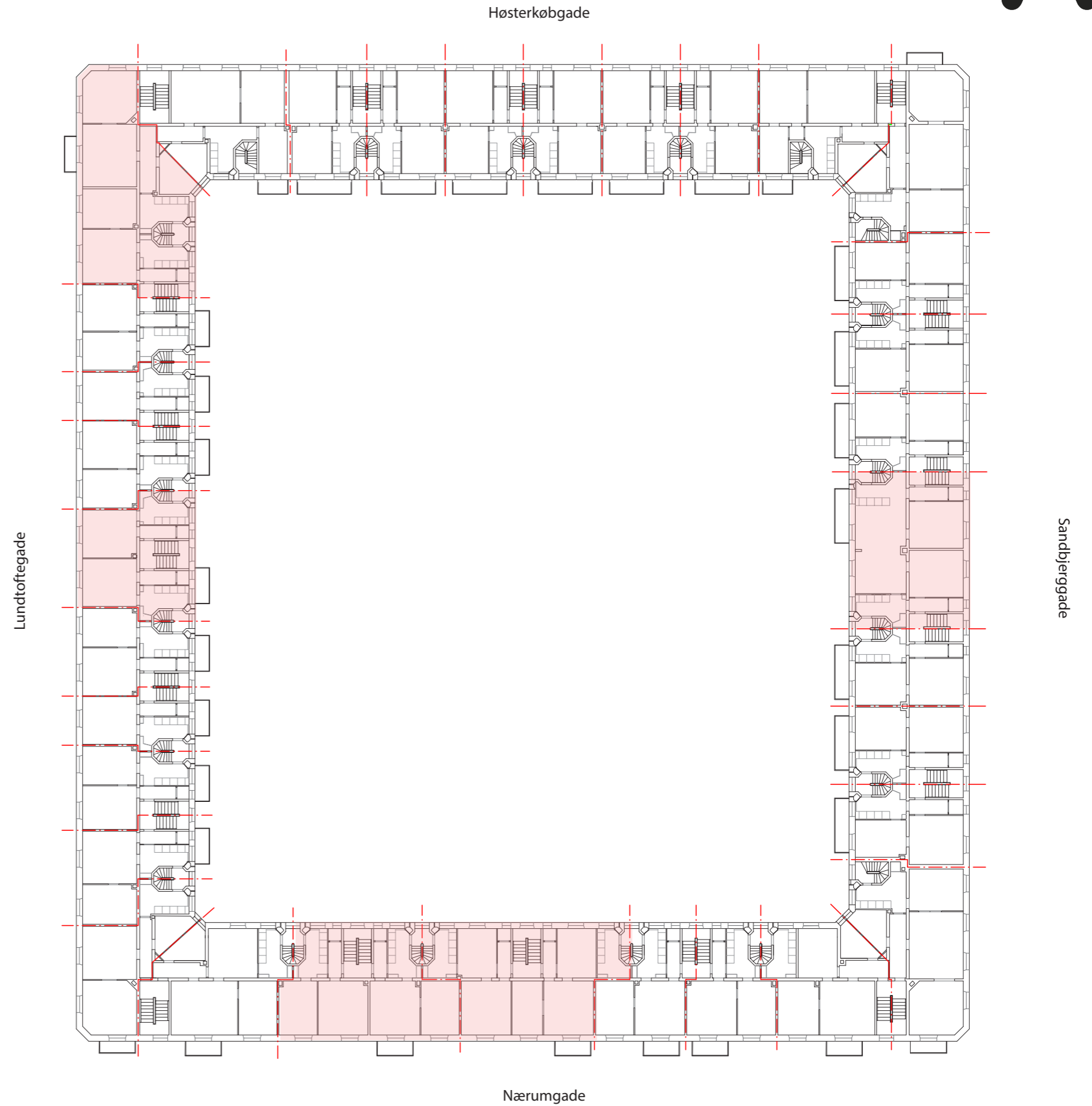
# Altaner - Plantegninger 1:350 - 3. sal

 Sammenlagte lejligheder



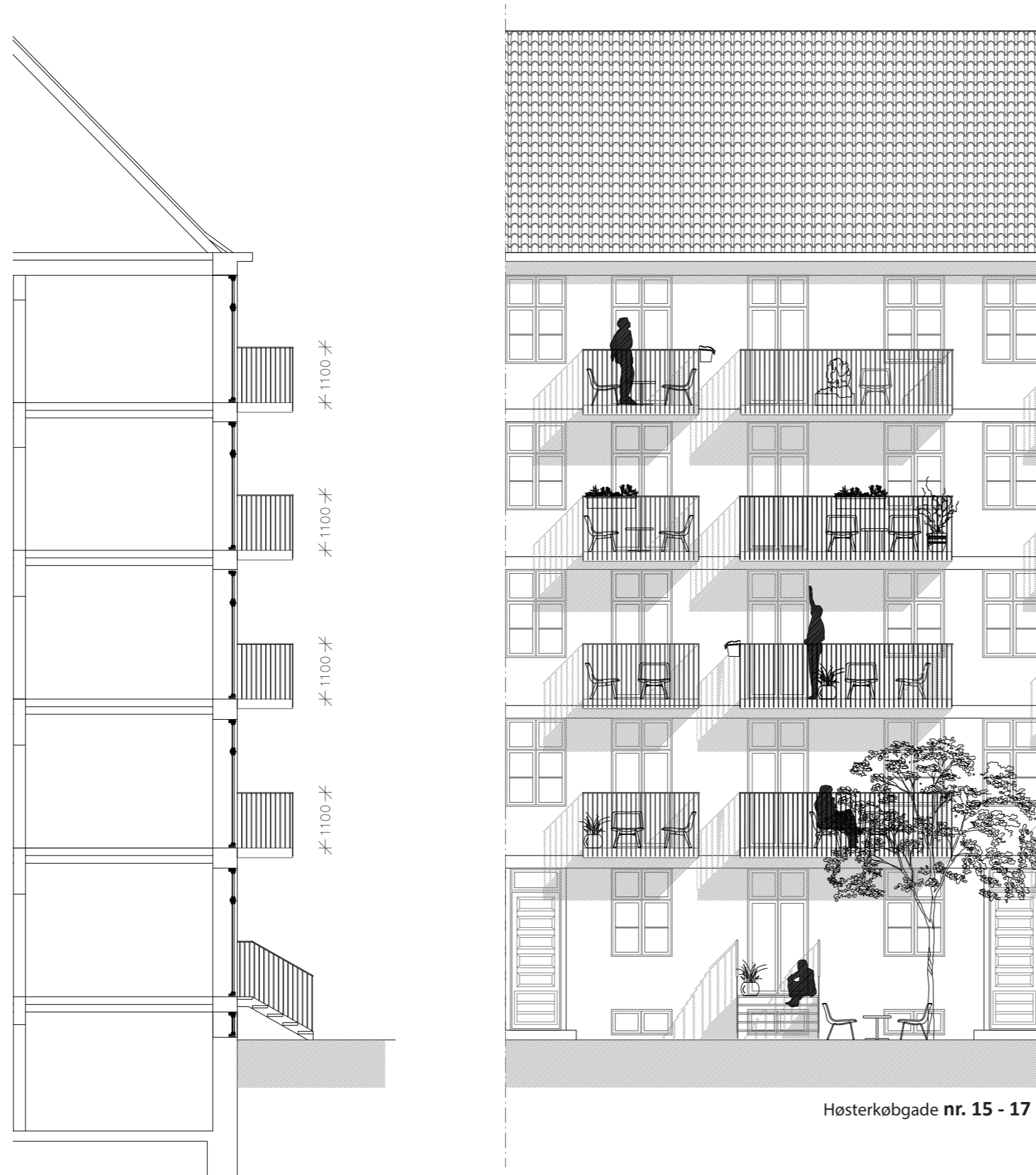
# Altaner - Plantegninger 1:350 - 4. sal

 Sammenlagte lejligheder

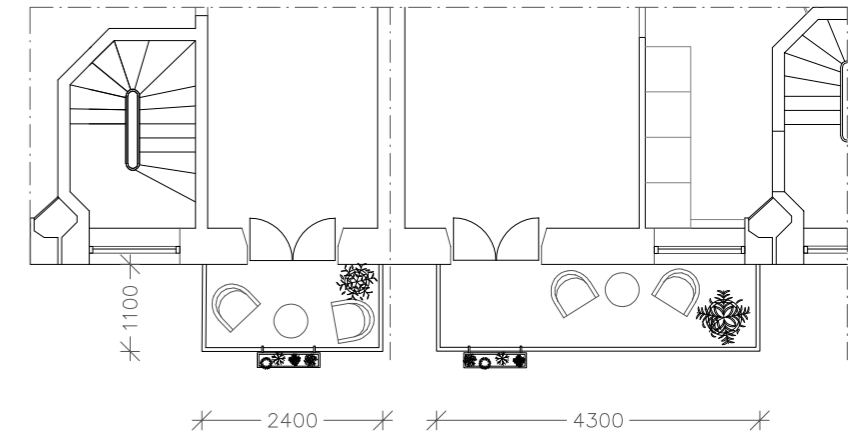




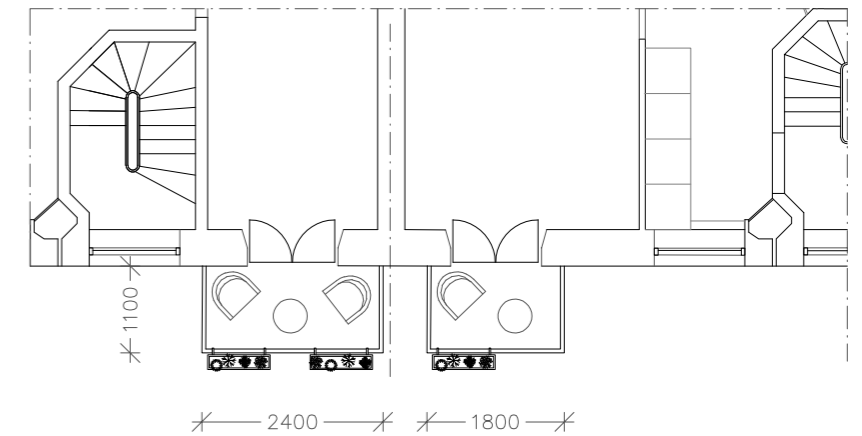
**Altaner - Høsterkøbgade (gård) - plan, snit og facade 1:100**



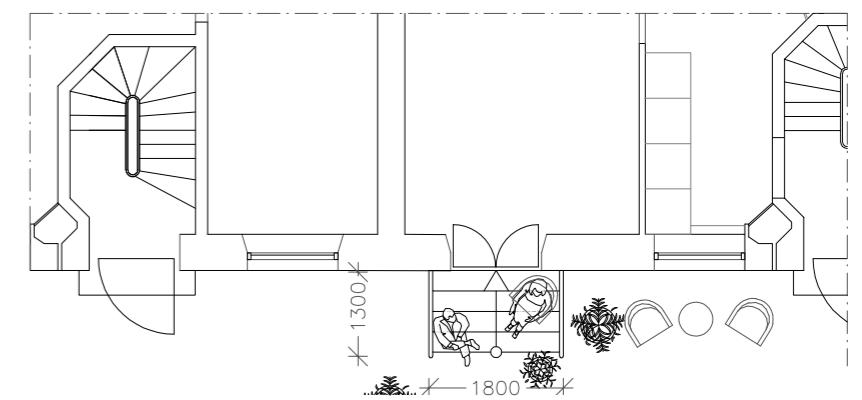
1, 2., 3. og 4. sal



1, 2, 3 og 4. sal - alternativ altan "halv altan"



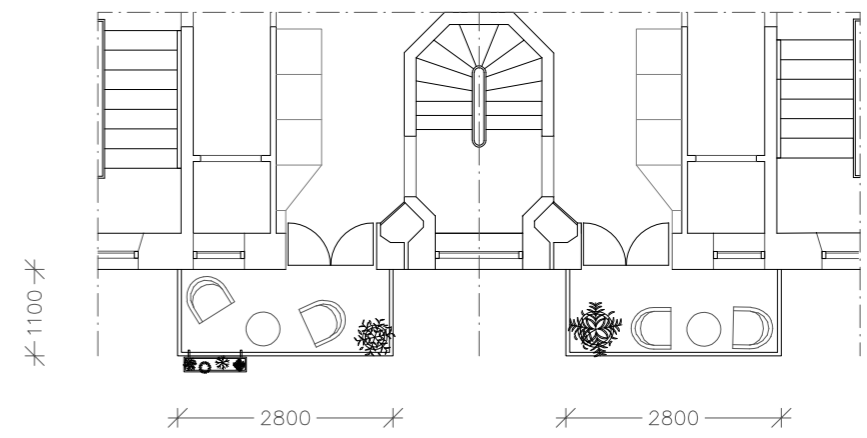
Stueetage



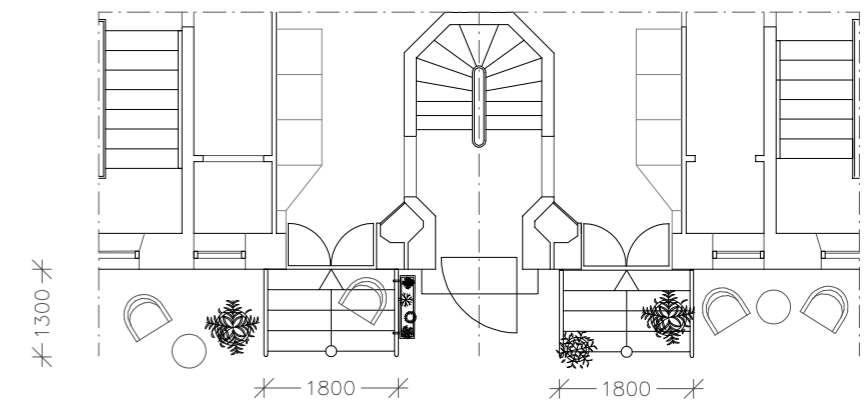
**Altaner - Lundtoftegade (gård) - plan, snit og facade 1:100**



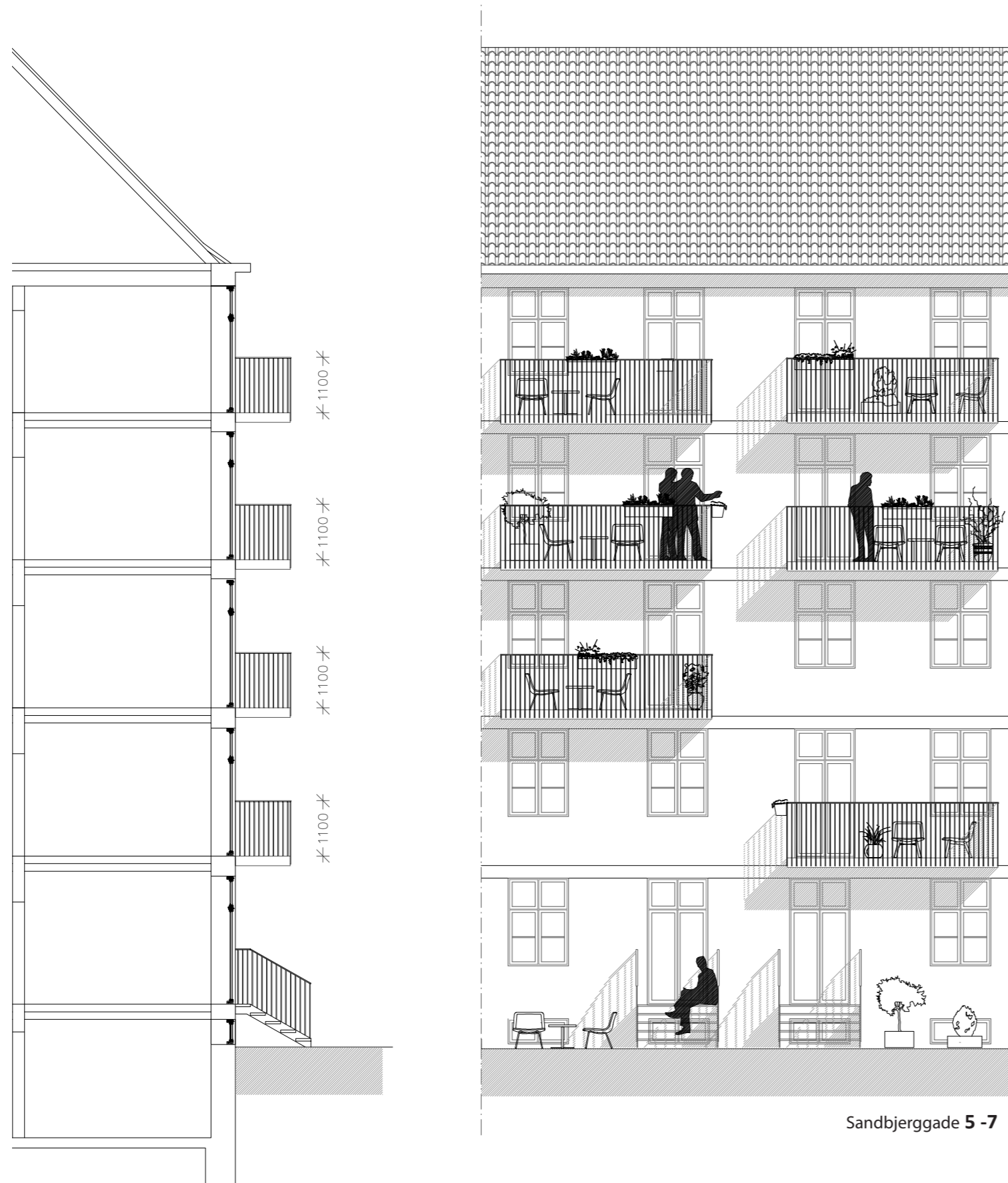
1, 2., 3. og 4. sal



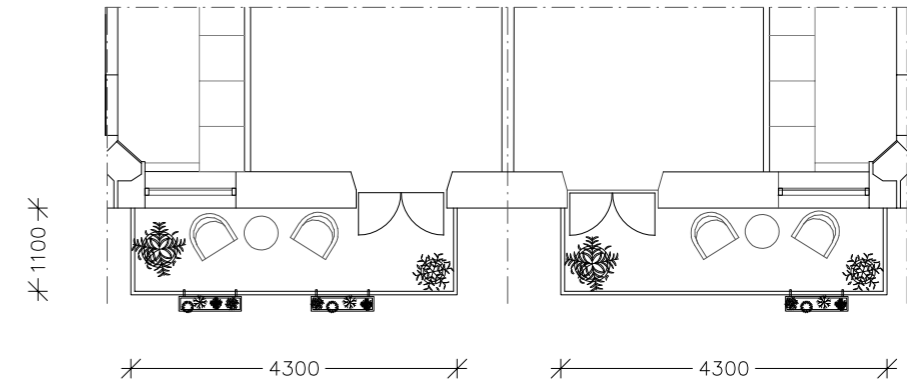
Stueetage



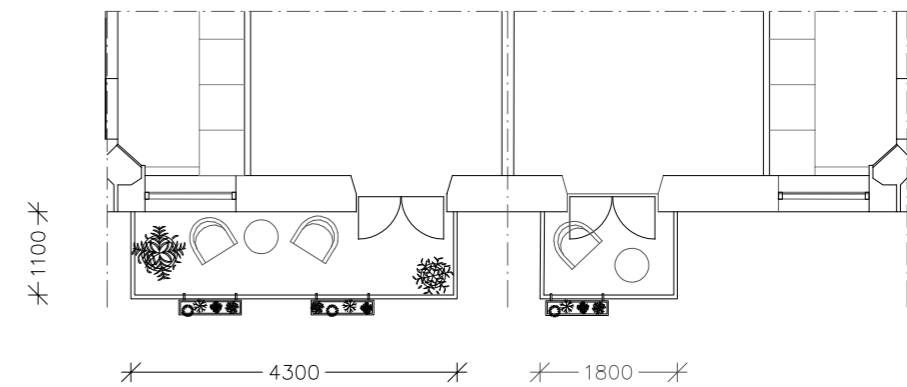
**Altaner - Sandbjerggade (gård) - plan, snit og facade 1:100**



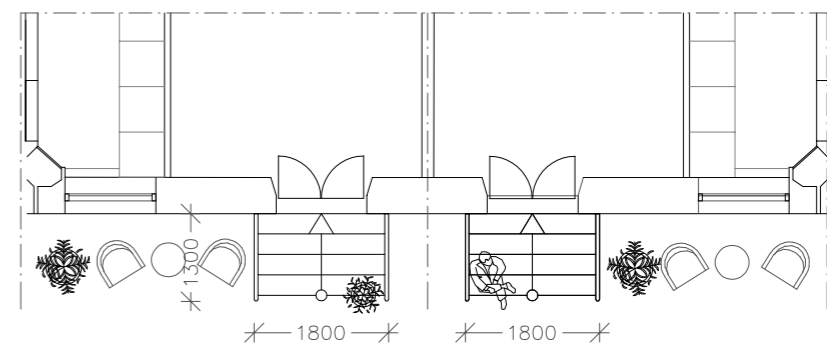
1, 2., 3. og 4. sal



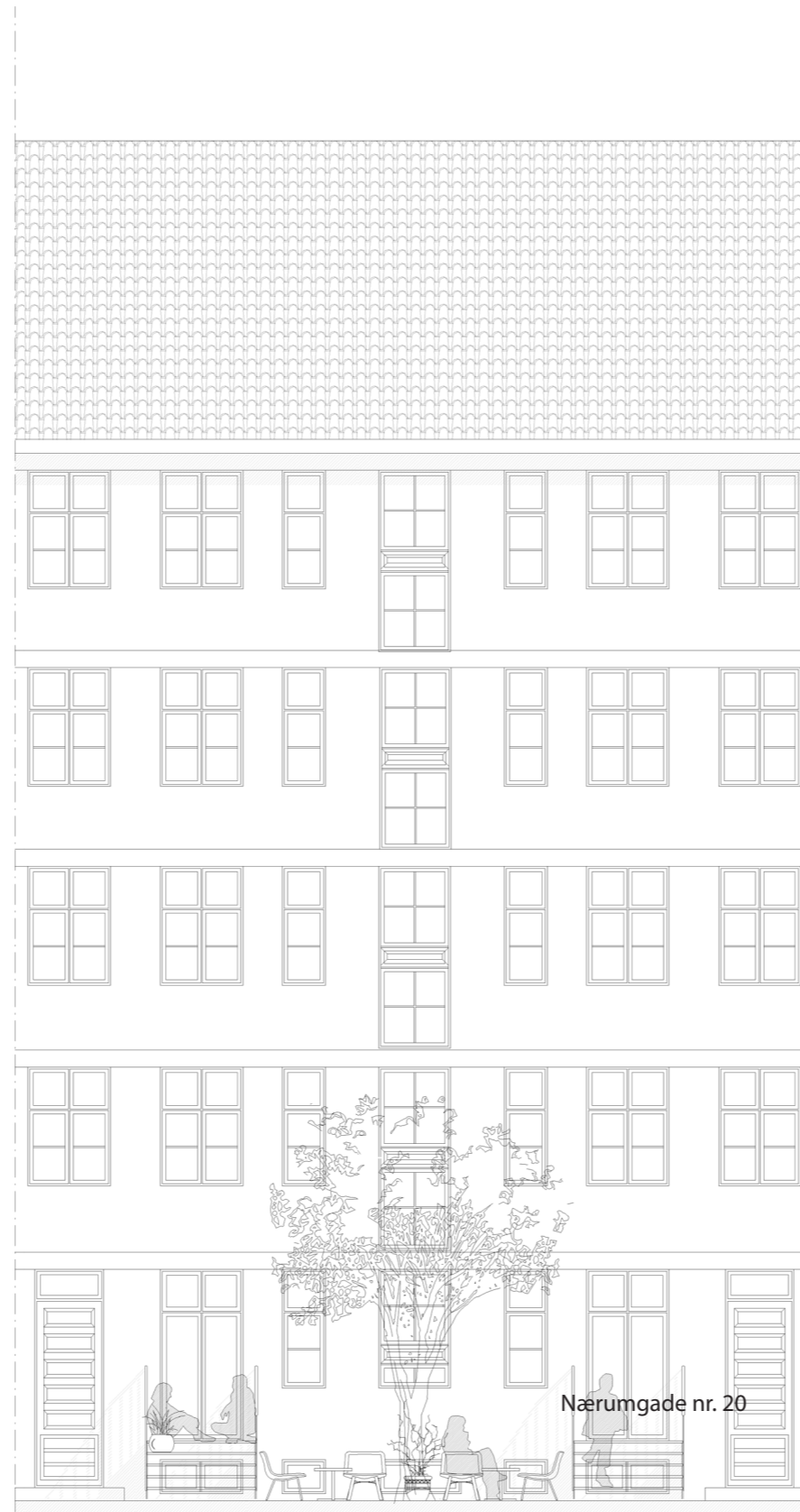
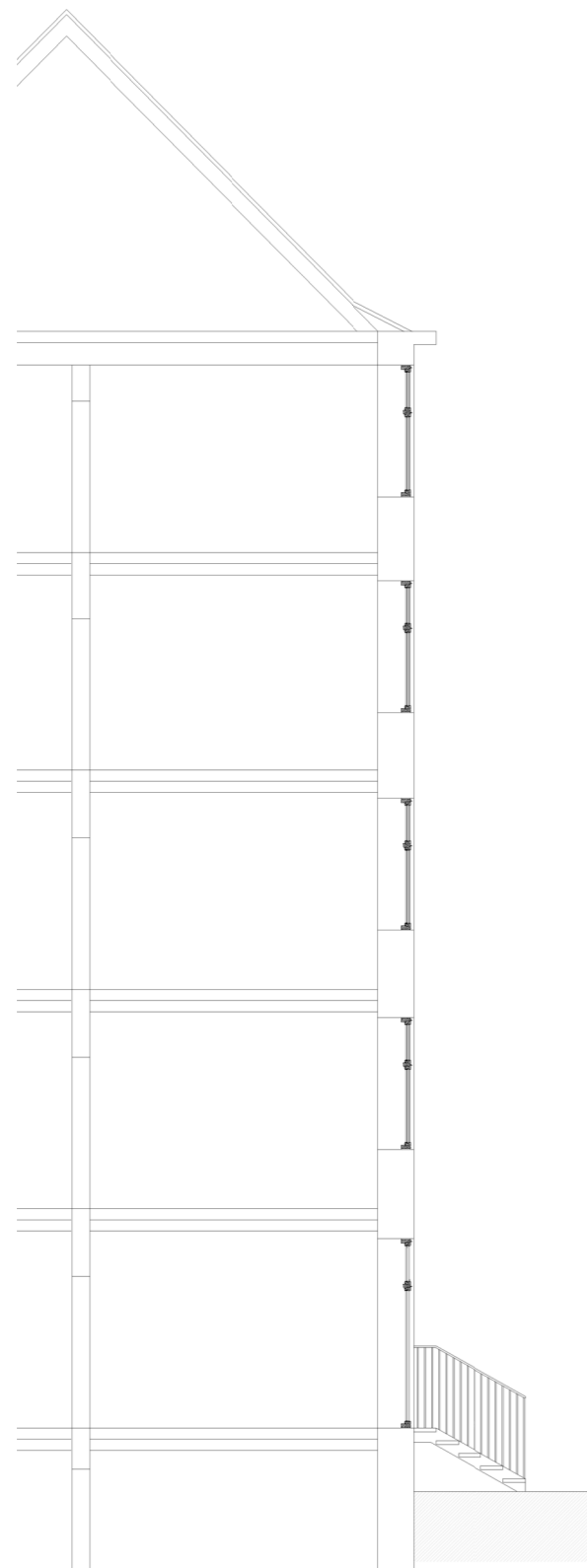
1, 2, 3 og 4 sal - alternativ altan "halv altan"



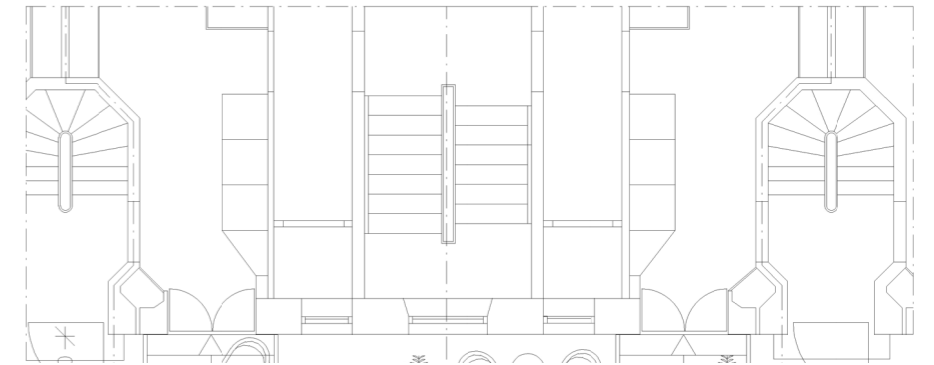
Stueetage



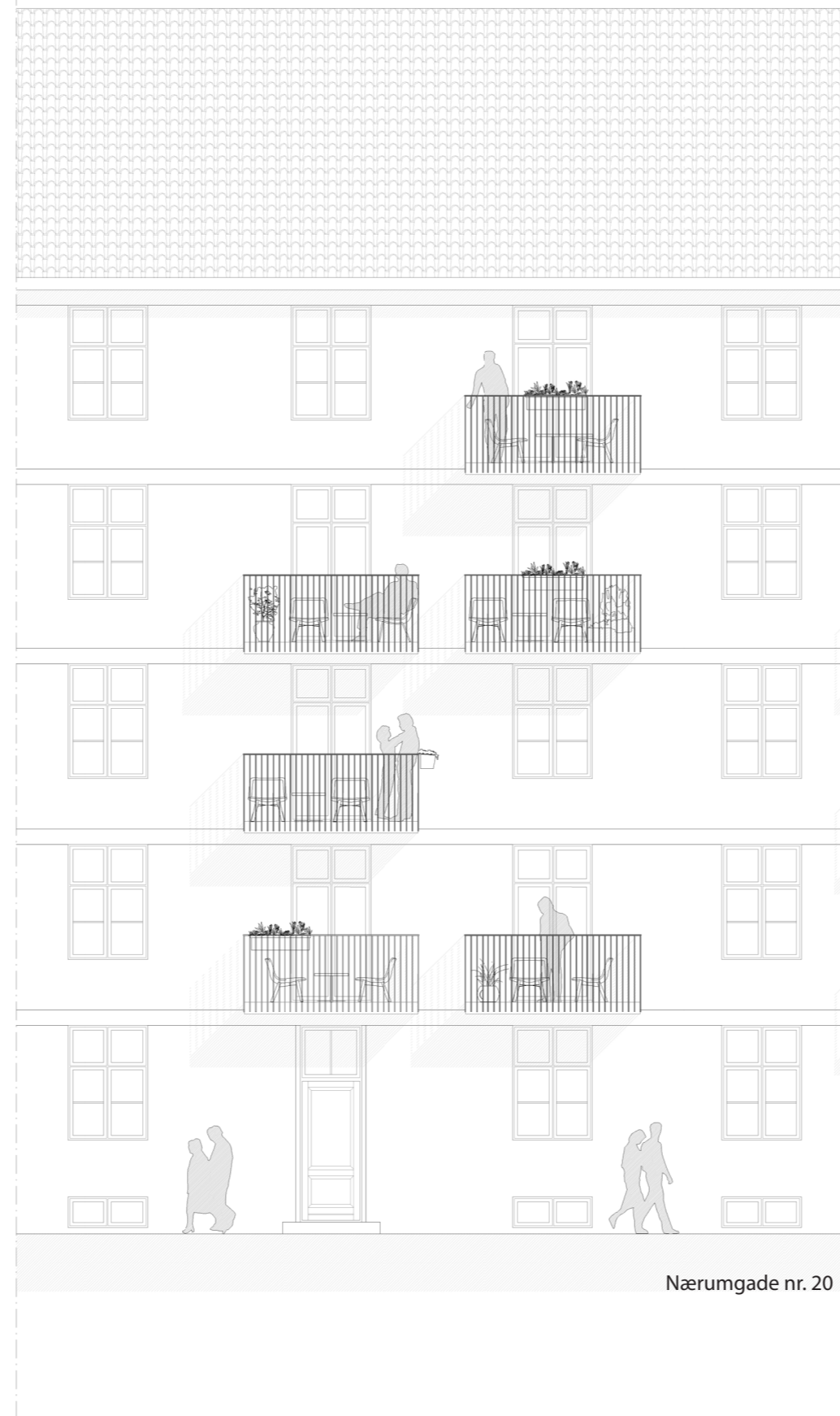
Altaner - Nærumgade (gård) - plan, snit og facade 1:100



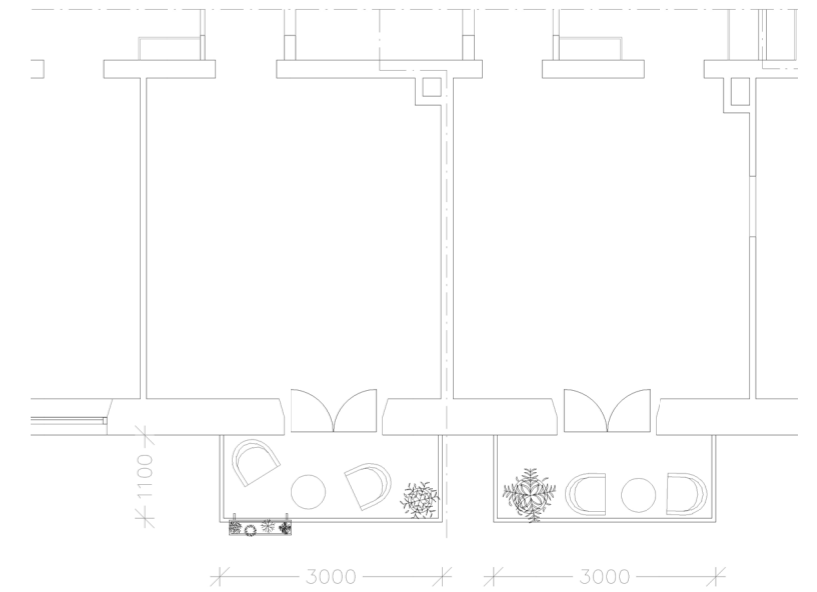
Stueetage



**Altaner - Nærumgade (gade) - plan, snit og facade 1:100**



1, 2., 3. og 4. sal



## Altaner mod gårdside

### Altanerne på gårdsiden

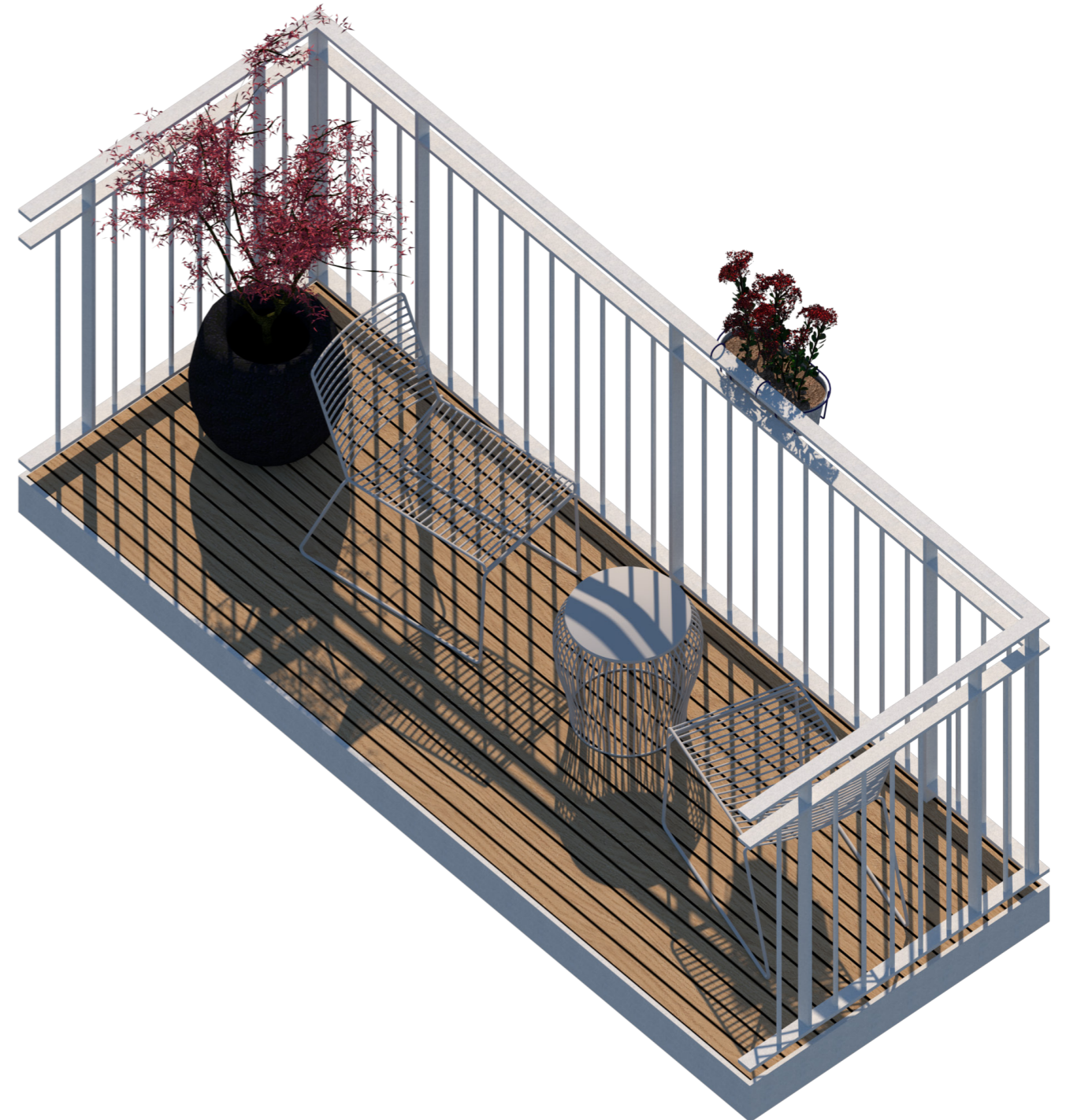
Mod gårdsiden, udføres altanerne som lakerede stålaltaner med et enkelt værn som harmonerer fint med gårdfacadens udtryk. Indvendig, lægges en terrassedæk af hårdtræsterrassebrædder. Altanerne på ejendommen ud mod Rungsted plads (gårdside) er et fint referenceprojekt – altanerne er tilpasset de eksisterende forhold og fremstår harmoniske, brugbare og samtidigt med respekt for omgivelserne. Ejendommen mellem Rungsted plads og Nørrebroparken har mange lighedstræk med jeres ejendom – begge ejendommen er fra samme periode (1920'erne) og er klassiske karrébebyggelse med en enkelt og velproportioneret arkitektur og det store centrale gårdrum som væsentlige fællestræk.



Reference - Rungsted plads



AB Thor gårdrum



3D visualisering af altan ( 1100 x 3000 mm.)

## Altaner mod gade

### Altanerne på gadesiden

Mod gaden, udføres altanerne med en tynd fibercementbund, et enkelt værn som harmonerer fint med den pudsede facadens udtryk.  
 Altanerne på ejendommen ud mod Rungsted plads er også her et fint referenceprojekt. Altanerne er fint tilpasset ejendommens arkitektur både i forhold altanernes størrelse og materialitet. Altanerne fremstår harmoniske, brugbare og samtidigt med respekt for den klassiske karrés gentagelser og enkelthed.



Dør, 2-fags

Stål værn

Fiberbeton

Reference - Rungsted plads



AB Thor - gadefacade



3D visualisering af altan ( 1100 x 3000 mm.)

## Altaner - indvendige arbejder

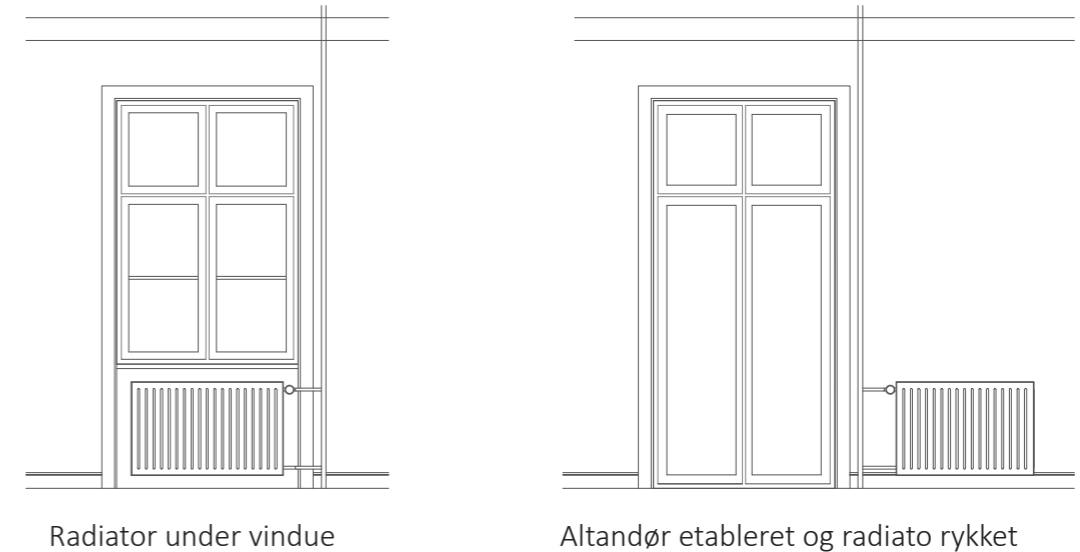
### Indvendige arbejder – hvor skal der arbejdes og hvad skal der laves i de enkelte lejligheder i forbindelse med etablering af altaner

Vi har gennemgået et repræsentativt antal lejligheder og i forbindelse med et kommende altanprojekt skal der udføres forskellige arbejder i de enkelte lejligheder, nogen steder skal der flyttes en radiator og andre steder skal det eksisterende køkken ombygges for at gøre plads til en altandør. Typisk vil der være forskellige muligheder for placering af radiator (afhængigt af placering af de lodrette rør) og der vil ligeledes være mulighed for en række tilvalg – som malerarbejde af lysning mv. i forbindelse med altanprojektet. Vi gennemgår og registreres alle de lejligheder hvor der skal etableres altan med henblik på at koordinere de arbejder som skal udføres før montering af altan. Nedenfor eksemplar på arbejder muligheder i forbindelse med ny radiatorplacering, ændring af køkken, altandør mv.

Følgende arbejder er inkluderet i altanprojektet:

- Altan inkl. værn og terrasse gulv i gårdaltaner (gadealtaner er betonbund).
- Altandør (terrassedør) inkl. de nødvendige arbejder for montage af dør
- Forlængelse af eksisterende vindueslysning uden malerarbejde (hvor dør placeres)
- Forlængelse af plankegulv i dørhul.
- Flytning af radiator i de lejligheder hvor radiator er placeret hvor altandør skal etableres.

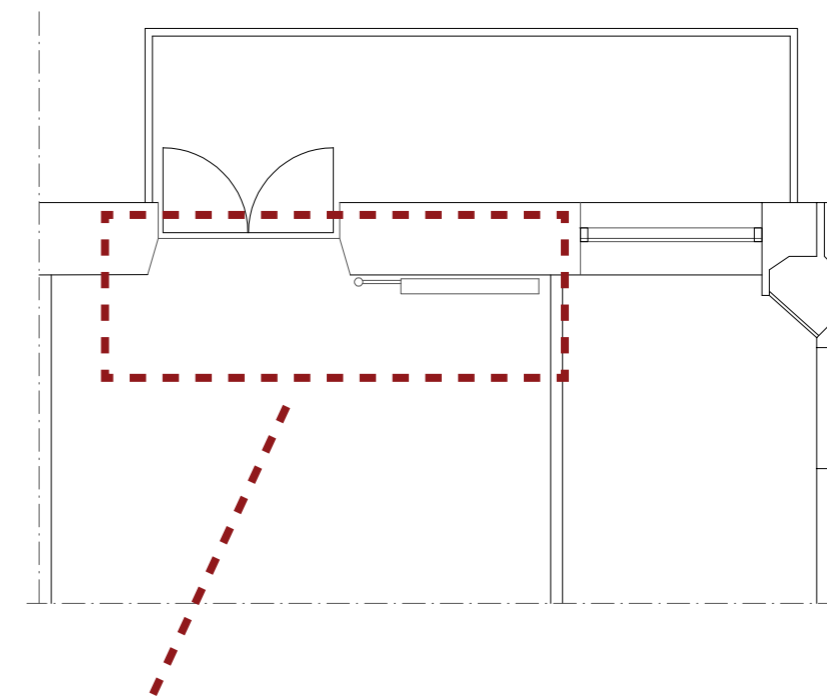
Flytning/ombygning af køkken og andet fast inventar er ikke inkluderet i det samlede altanprojekt.



Radiator under vindue



Radiator under vindue



Primære arbejdsområde i lejligheder  
Indvendig finish omkring ny altandør, evt. rykning af radiator, forlængelse af plankegulv i dørhul og forlængelse af lysning.



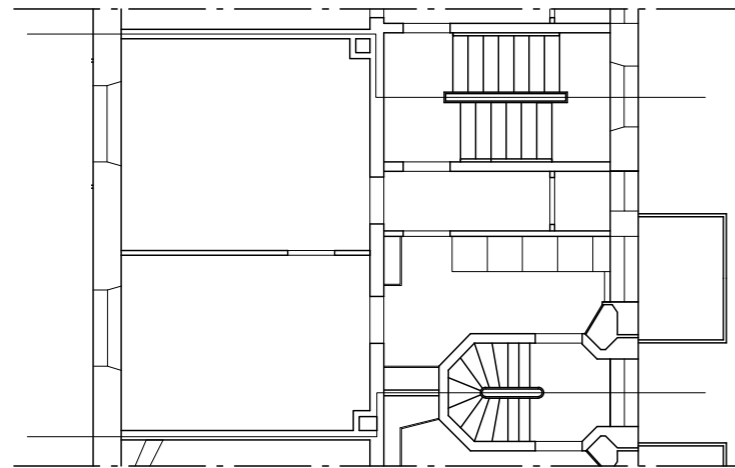
# Altaner - indvendige arbejder



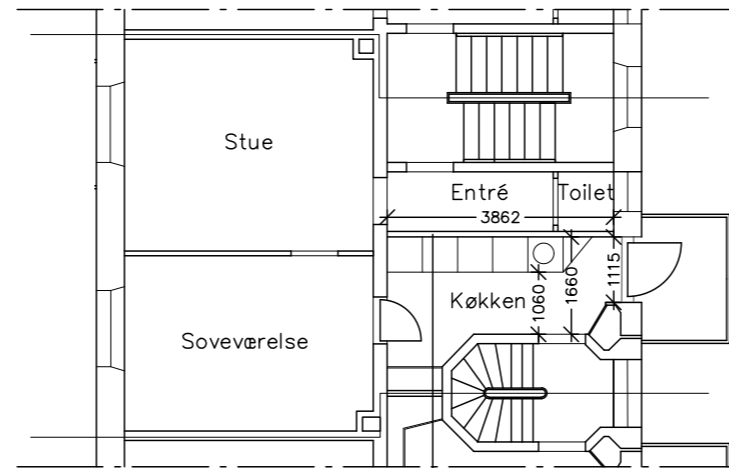
Køkken placeret hvor altan-udgang kan placeres



Køkken placeret hvor altan-udgang kan placeres

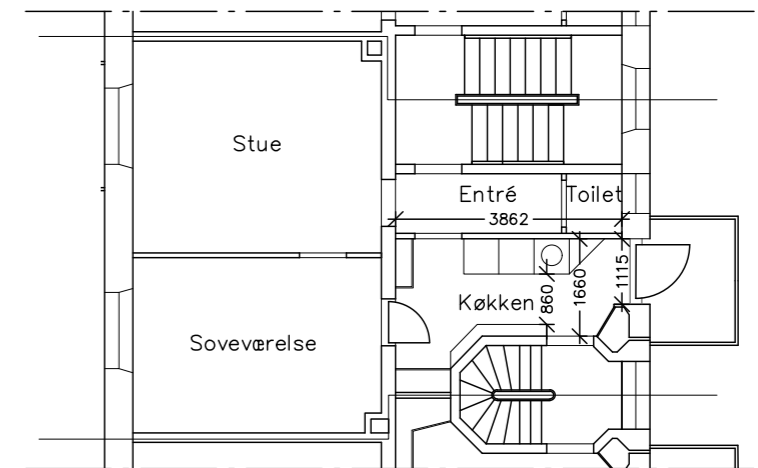


Eksisterende køkken



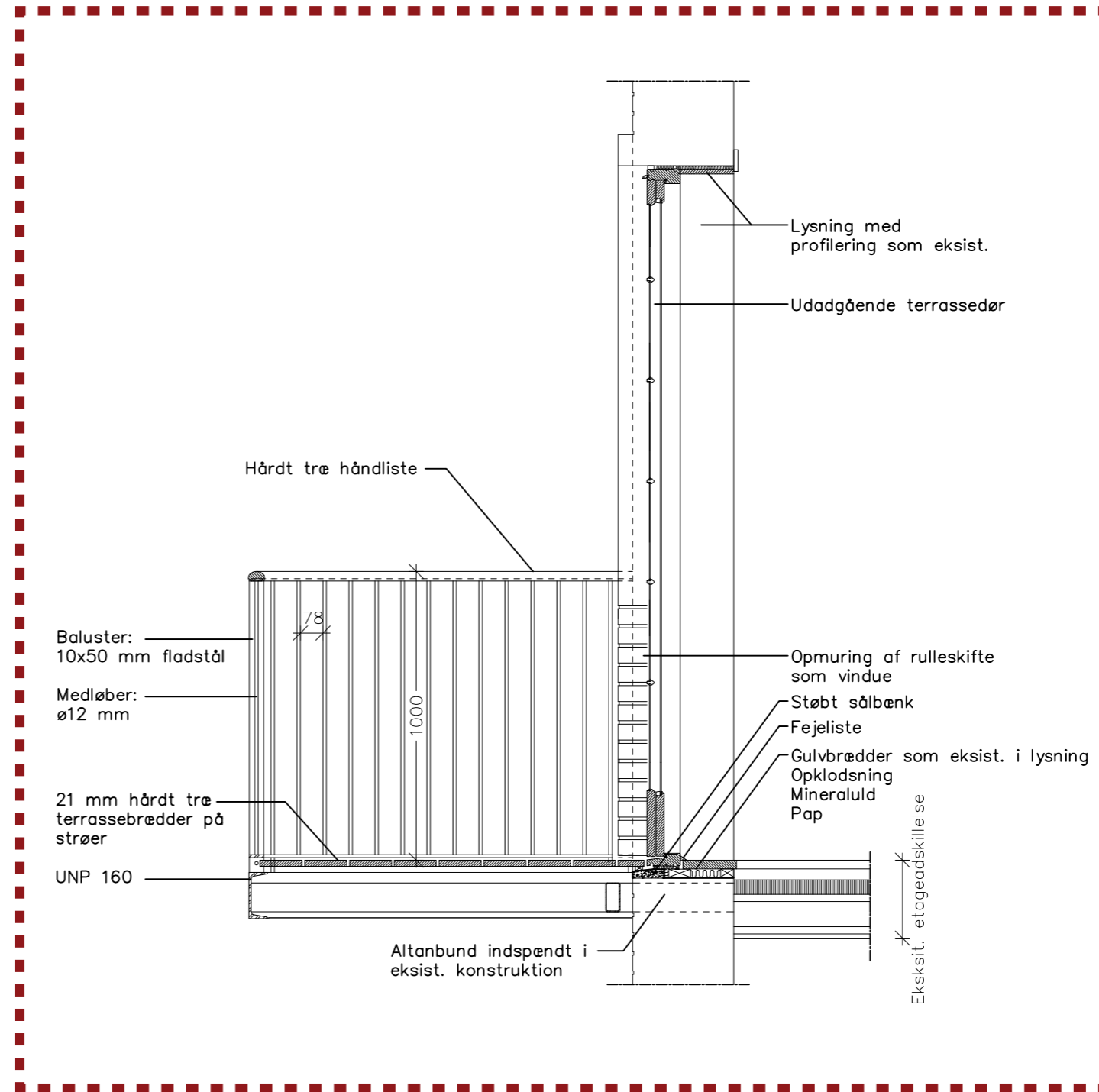
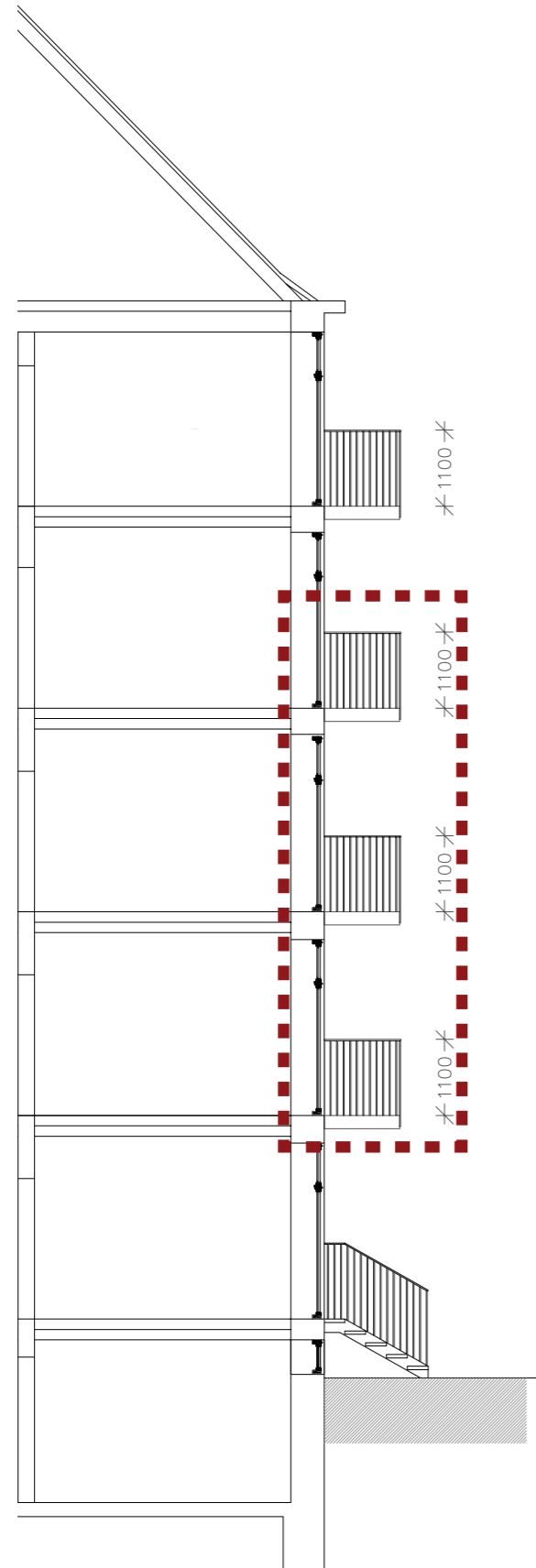
Mulig ændring af køkken

Dør afblændes

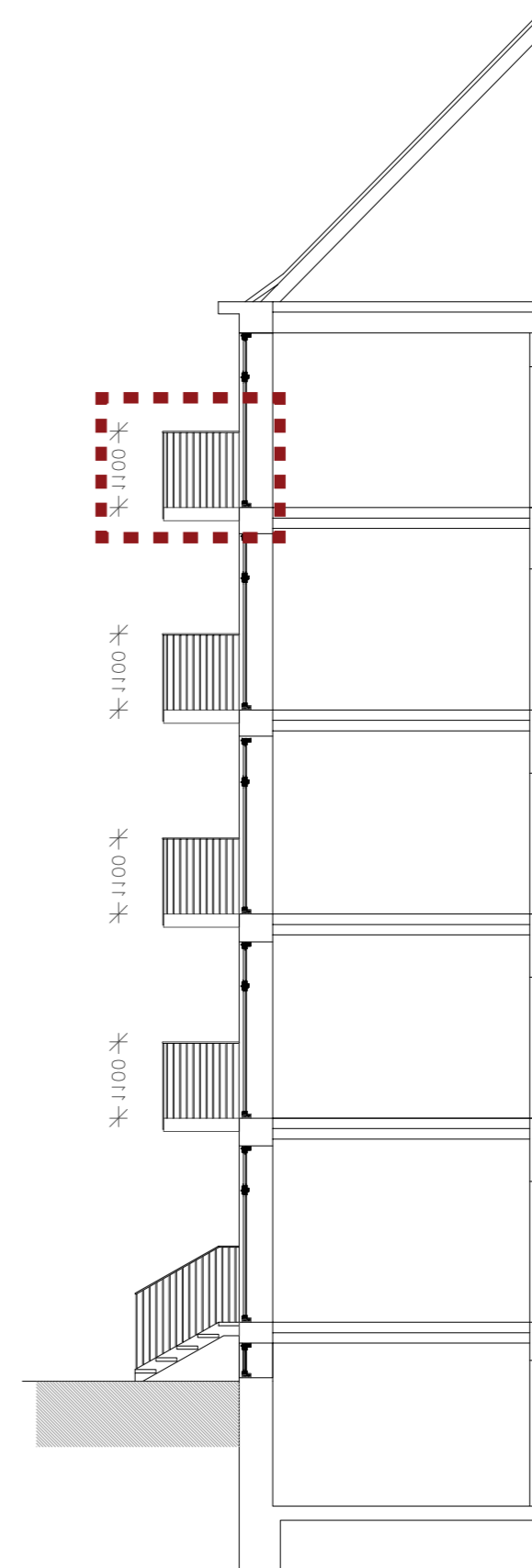
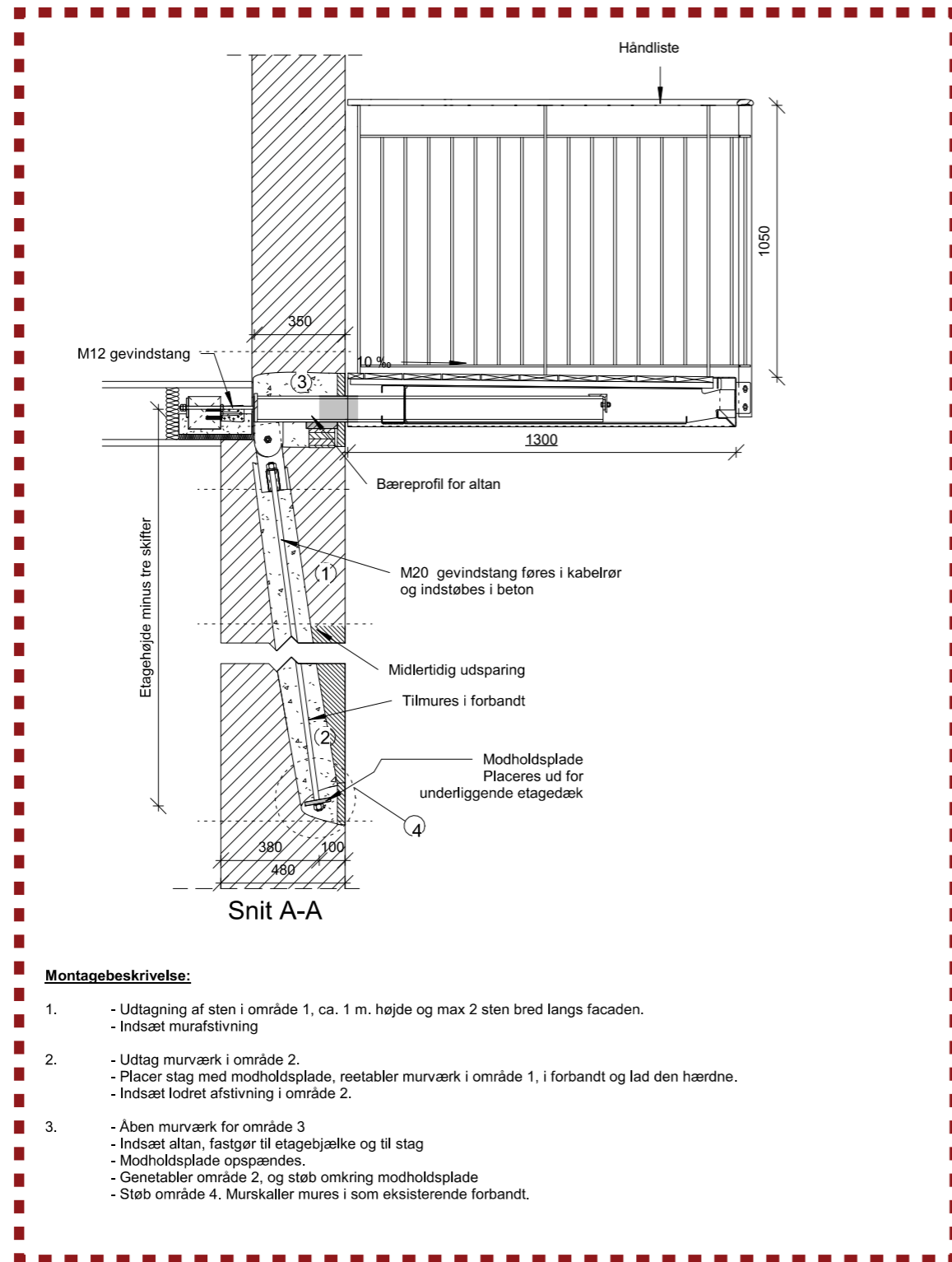


Mulig ændring af køkken

# Altaner - montageprincipper (1, 2 og 3 sal)



# Altaner - montageprincipper (4. sal)



**Altaner** - gårdfacader med henholdsvis altaner i alle lejligheder, i 2/3 lejligheder og i 1/3 lejligheder

Høsterkøbgade



Altaner i samtlige lejligheder (100%)



Altaner i 2/3 lejligheder (66%)



Altaner i 1/3 lejligheder (33%)

Lundtoftegade



Altaner i samtlige lejligheder (100%)



Altaner i 2/3 lejligheder (66%)



Altaner i 1/3 lejligheder (33%)

**Altaner** - gårdfacader med henholdsvis altaner i alle lejligheder, i 2/3 lejligheder og i 1/3 lejligheder

Sandbjerggade



Altaner i samtlige lejligheder (100%)



Altaner i 2/3 lejligheder (66%)



Altaner i 1/3 lejligheder (33%)

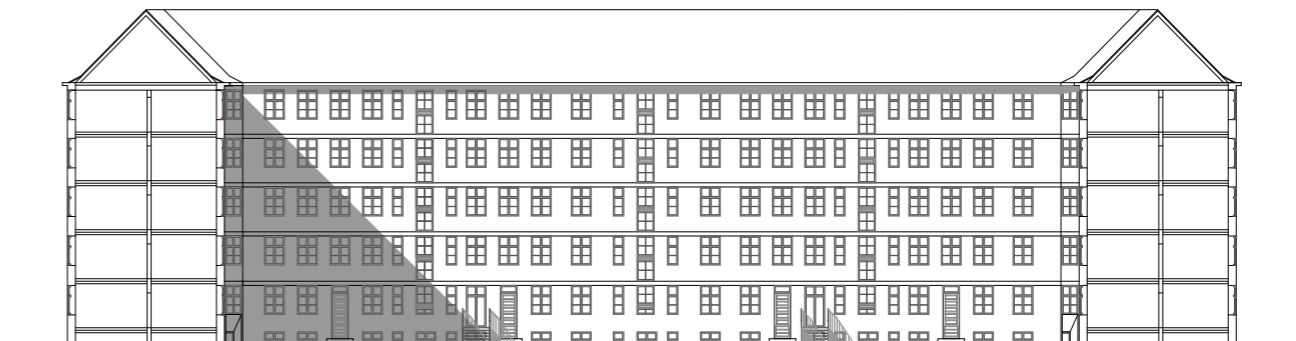
Nærumgade



Altaner i samtlige lejligheder (100%)



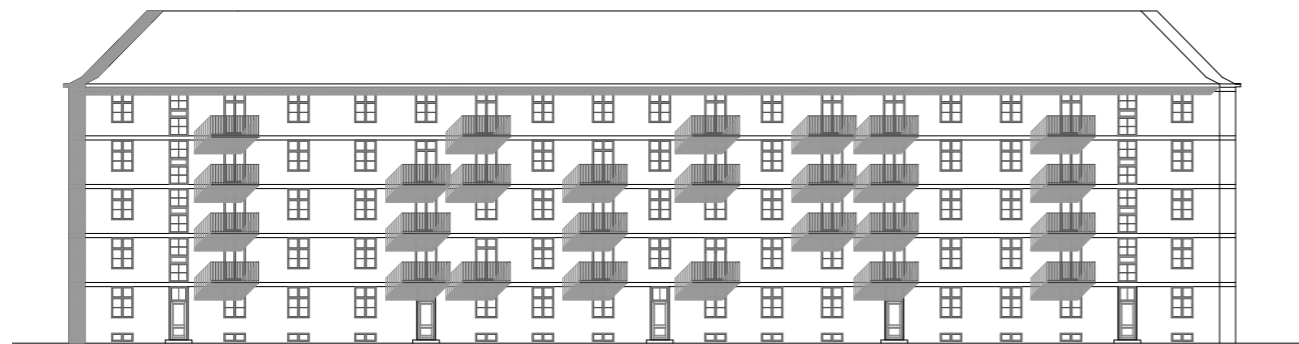
Altaner i 2/3 lejligheder (66%)



Altaner i 1/3 lejligheder (33%)

**Altaner** - gårdfacader med henholdsvis altaner i alle lejligheder, i 2/3 lejligheder og i 1/3 lejligheder

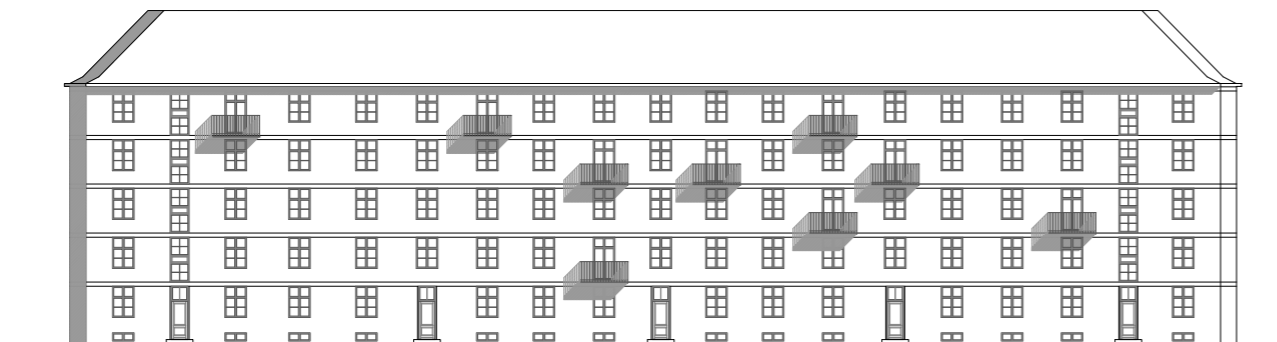
Nærumgade (mod gade)



Altaner i samtlige lejligheder (100%)



Altaner i 2/3 lejligheder (66%)



Altaner i 1/3 lejligheder (33%)

## Altaner - budgetter og finansiering

### Økonomi – budget for det samlede altanprojekt

Nedenfor er oplyst hvilke arbejder der indgår i altanprojektet og økonomien for det samlede projekt samt økonomi for den enkelte andelshaver.

Altanprojektet indeholder følgende:

- Altan inkl. værn og terrasse gulv i gårdaltaner (gadealtaner er betonbund).
- Altandør (terrassedør) inkl. de nødvendige arbejder for montage af dør
- Forlængelse af eksisterende vindueslysning uden malerarbejde (hvor dør placeres)
- Forlængelse af plankegulv i dørhul.
- Flytning af radiator i de lejligheder hvor radiator er placeret hvor altandør skal etableres.

Herudover er de samlede udgifterne inkl. byggetekniskrådgivning, myndighedsbehandling, forsikring byggesagsadministration, byggeplads og statisk projekt.

Udgifter til demontering af eksisterende køkkener eller andet inventar hvor altandør skal placeres er ikke inkluderet i de samlede udgifter.

Samlet pris for et altanprojekt indeholdt 90 altaner:

**Samlet pris: 16.000.000 kr. inkl. moms**

Oversigt over enkelte altantyper samt priser på de enkelte altaner ved et projekt med 90 altaner:

Altantype	Pris pr. altan
Type 1: (gårdaltan 110 cm x 240 cm)	163.350 kr. inkl. moms
Type 2: (gårdaltan 110 cm x 430 cm)	187.300 kr. inkl. moms
Type 3: (gårdaltan 110 cm x 280 cm)	168.050 kr. inkl. moms
Type 4: (gadealtan 110 cm x 300 cm)	204.500 kr. inkl. moms
Type 5: (trappenedgang til gård)	116.150 kr. inkl. moms



## Renoveringsarbejder - kort beskrivelse og budget

### Renoveringsprojektet

I forbindelse med jeres forestående altanprojekt har vi, i samarbejde med AB Thors bestyrelse og AB Thors altan- og byggeudvalg, gennemgået jeres ejendom og foreningens eksisterende planer for fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Det har vi gjort for at vurdere, om der er forestående renoveringsarbejder, som trænger sig på og som med fordel kan slås sammen med altanprojektet. Samtidig har vi haft øje for, at nogle af jeres forestående projekter potentielt er støtteberettiget igennem Københavns byfornyelse.

Vi har haft særligt fokus på vinduer, brugsvandsinstallationer, fugtsikring / dræn, efterisolering af etageadskillelser, begrønning og klimatilpasning samt jeres varmecentral.

På baggrund af ovenstående og vores samlede registrering, vurdering og samarbejde med bestyrelsen, anbefaler vi et renoveringsprojekt som omfatter udskiftning af samtlige vinduer, dræn langs gårdfacader og partiel renovering / udskiftning af brugsvandsinstallationer.

Renoveringsprojektet er opdelt i to forslag – A og B. Variant B er en reduceret udgave af A. Variant A forudsætter at der opnås støtte via Københavns byfornyelse, hvis der ikke opnås støtte forsættes projektet som Variant B.

Variant A omfatter følgende arbejder:

- Udskiftning er samtlige vinduer mod gade og gård.
- Svampe og rådundersøgelser
- Udskiftning og renovering af dårlige vandinstallationer/stigstreng (ca. 25% af foreningens vandinstallationer renoveres/udskiftes).
- Fugtsikring af kælder, etablering af dræn på gårdside og renovering af mur/sokkel i forbindelse med dræn.

Variant B omfatter følgende arbejder:

- Udskiftning er samtlige vinduer mod gade og gård.
- Svampe og rådundersøgelser

### Budget for henholdsvis variant A og variant B.

Aktivitet	Projekt A	A-BYF støtte	B- Uden støtte
Vinduer (og døre)	10.000.000	3.000.000	10.000.000
Svampe og rådundersøgelser	35.000	8.750	35.000
Vandinstallationer- ca. 25%	2.000.000	0	Udgår
Dræn	2.000.000	600.000	Udgår
Uforudseelige omkostninger (10%)	1.403.500	421.050	1.003.500
Teknisk rådgivning og byggestyring 13% ved BYF	2.007.005	602.102	0
Teknisk rådgivning og byggestyring 11,5% uden BYF	0	0	1.269.428
I alt ekskl. moms	17.445.505	4.631.902	12.307.928
Moms	4.361.376	1.157.975	3.076.982
Byggesagsbehandling til kommune (anslået)	15.000		15.000
Forsikring (ej moms)	12.000		12.000
I alt inkl. moms	21.833.881	5.789.877	15.411.909
<b>Sum (inkl. BYF støtte i variant A og ekskl. i variant B).</b>	<b>18.051.009</b>		<b>15.411.909</b>



## Renoveringsprojekt - vinduer

### Vinduesprojektet - hvorfor nye vinduer?

Hvorfor udskifte vinduerne.

Vi har gennemgået et repræsentativt antal vinduer (lejligheder), orienteret forskelligt og i forskellige etager - jeres nuværende vinduer er træ/alu vinduer (fra 2005) og vinduerne er uden friskluftventiler. Ved vores gennemgang har vi registreret fugt og begyndende råd i bundstykker, skimmel og i en enkelte lejlighed svamp (hussvamp). Trædelen er i dårlig stand, alu-delen kan ikke renoveres og eftermontering af friskluftventiler er ikke økonomisk rentabelt. Vores samlede vurdering af vinduernes kombineret med vinduernes konstruktion (træ/alu vinduer (uden friskluftventiler), gør at vi anbefaler en udskiftning fremfor en renovering.

Nye vinduer – hvilken type?

Jeres ejendom er oprindeligt født med trævinduer dannebrogsvinduer med en sprosse i den nederst ramme. Vinduestypen er karakteristisk for de store karréer som blev opført i 1920'erne i området omkring Rungsted plads og Nørrebroparken.

Vi anbefaler koblede trævinduer med friskluftventiler i god kvalitet.

Koblede vinduer har følgende kvaliteter:

Høj isolering

Høj støjreduktion

Trævinduer er miljøvenlige og bæredygtige

Oprindeligt udtryk (arkitektur)

Kan med vedligeholdelse holde væsentligt længere end træ/alu-vinduer

Bedre totaløkonomi



## Renoveringsprojekt - vinduer

### Arkitektur - oprindeligt udtryk og formater

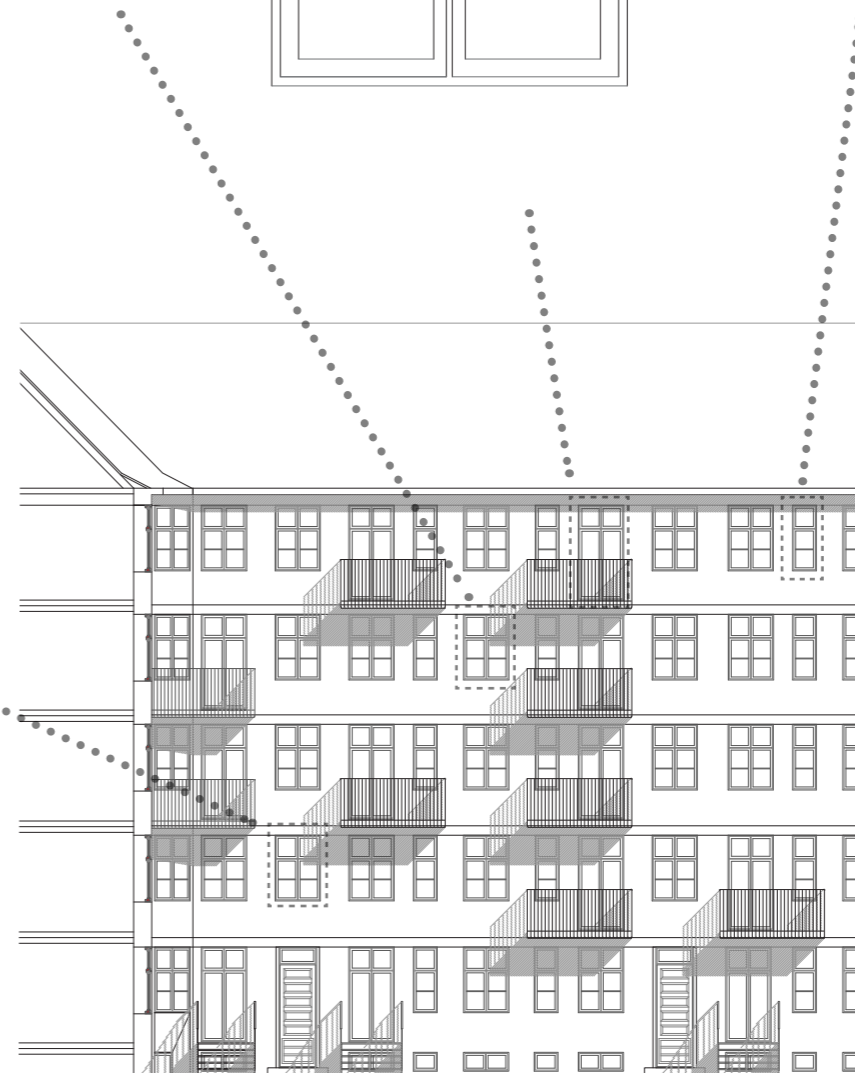
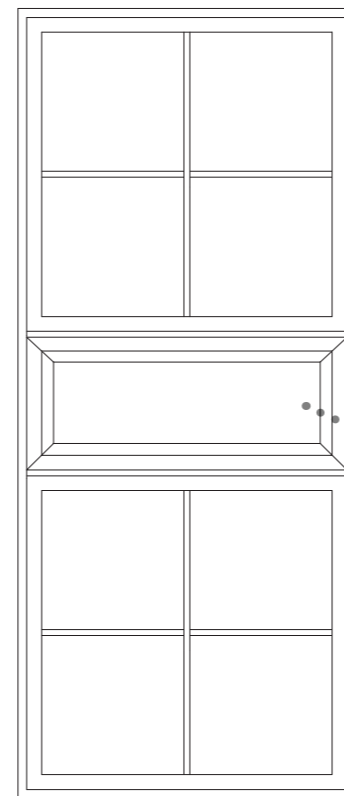
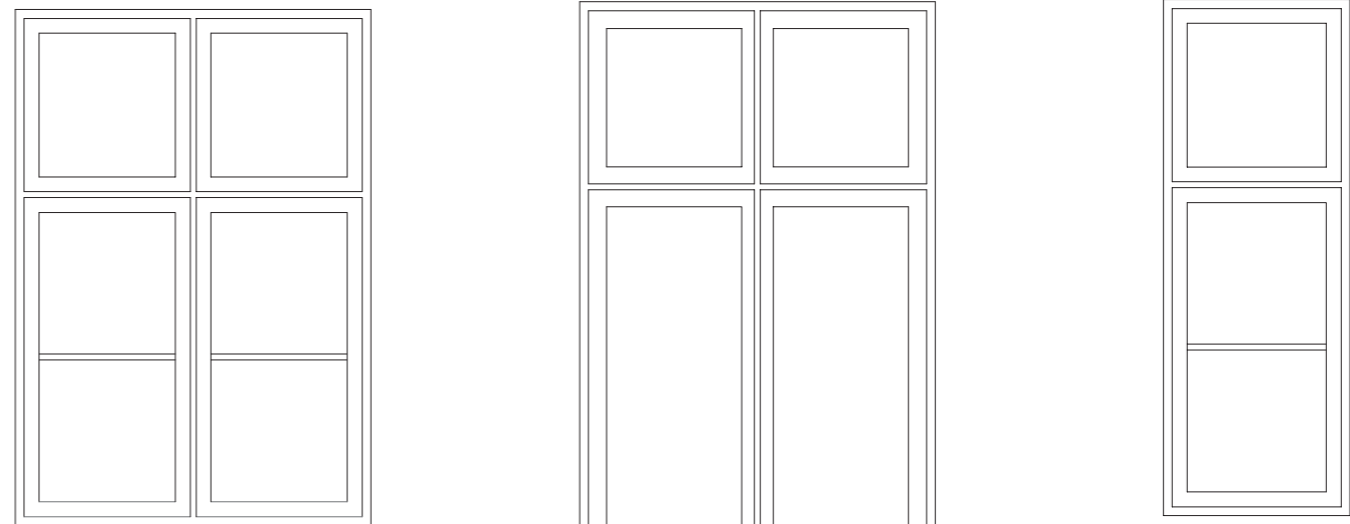
Fælles for området omkring Rungsted plads og Nørrebroparken med de store karréjendomme med et enkelt og roligt facadeudtryk er de tofarvede dannebrogsvinduer. Oprindeligt var nederste felt i vinduerne delt med en sprosse.



Oprindelig facade - inddeling af vinduer



Reference projekt - Rungsted plads

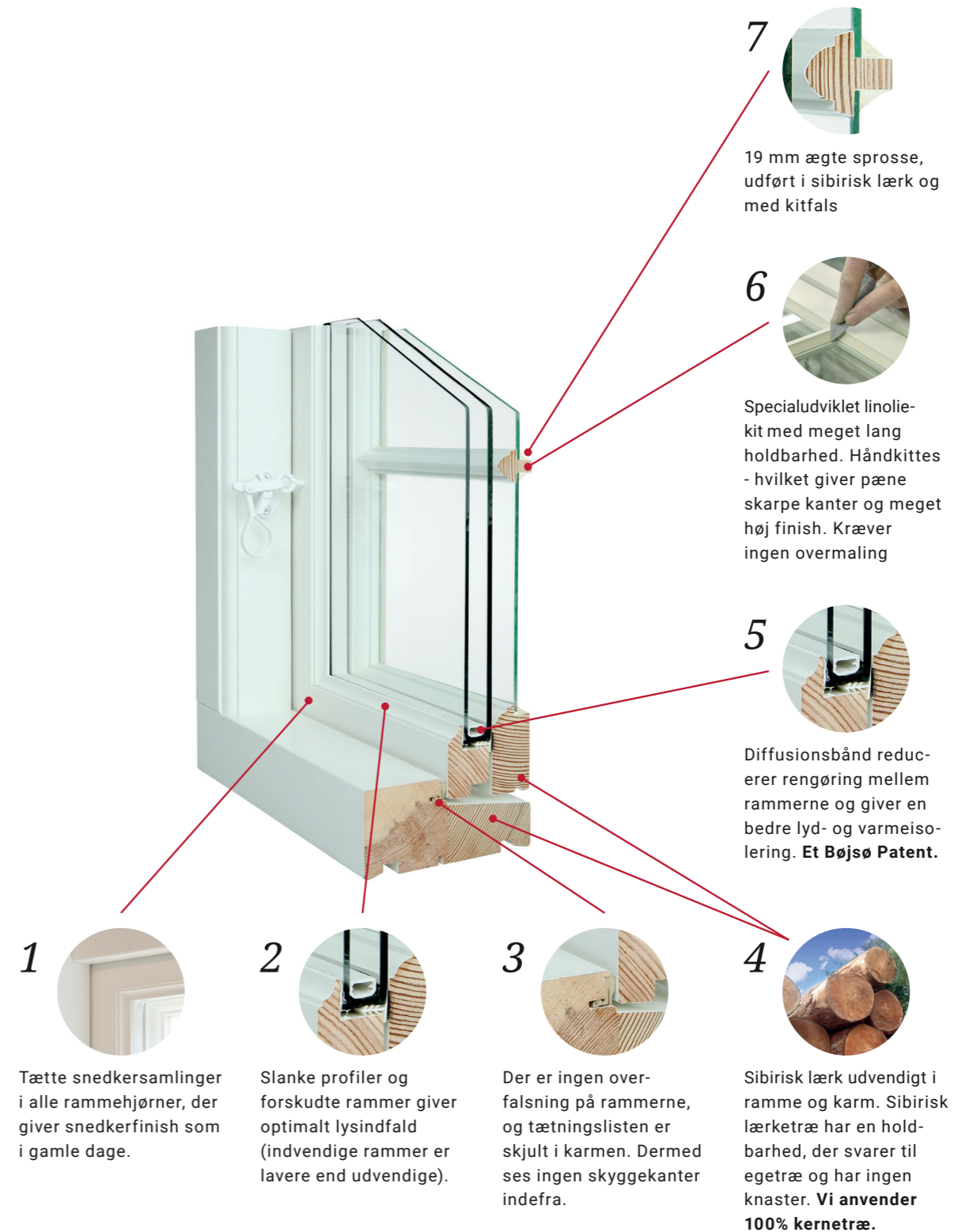


## Renoveringsprojekt - vinduer

### Vinduestype - koblede vinduer

Et koblet vindue består af helt enkelt af to vinduesrammer, der er koblet sammen og åbner som ét.

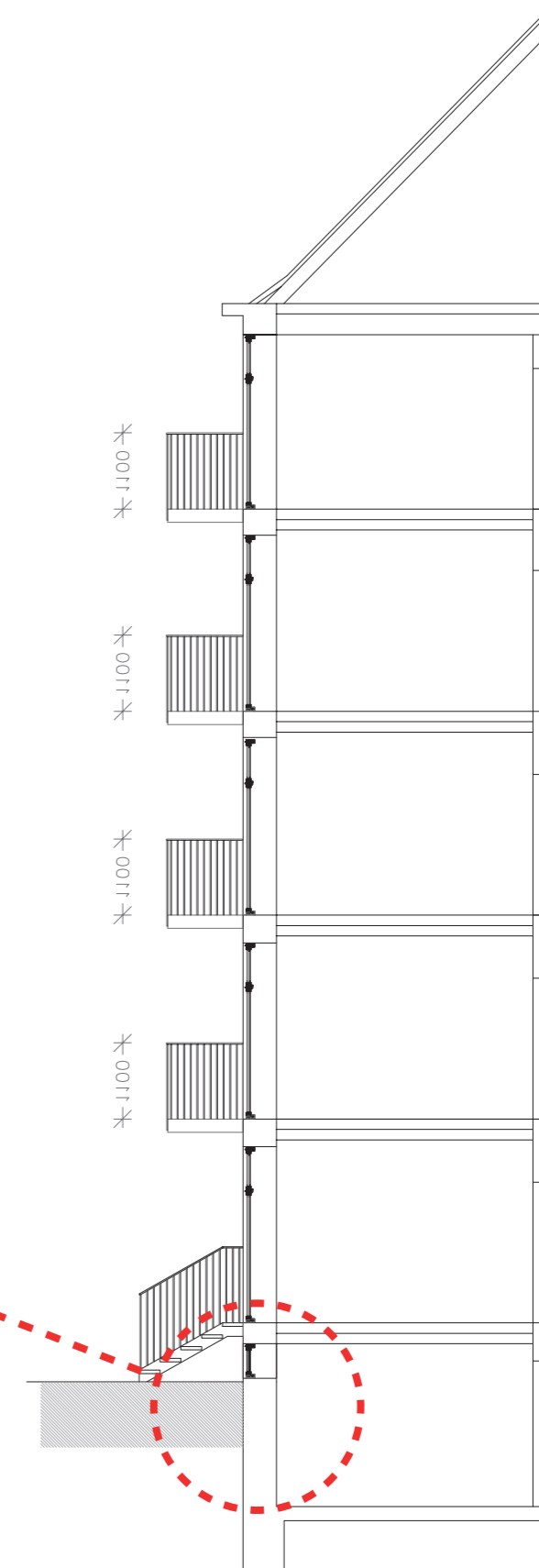
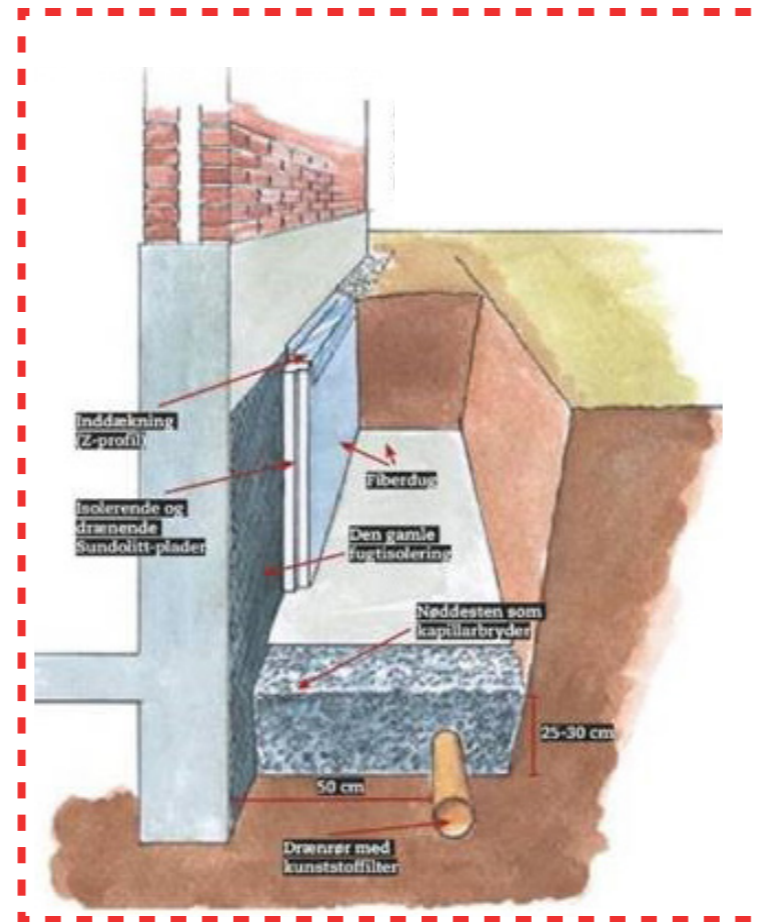
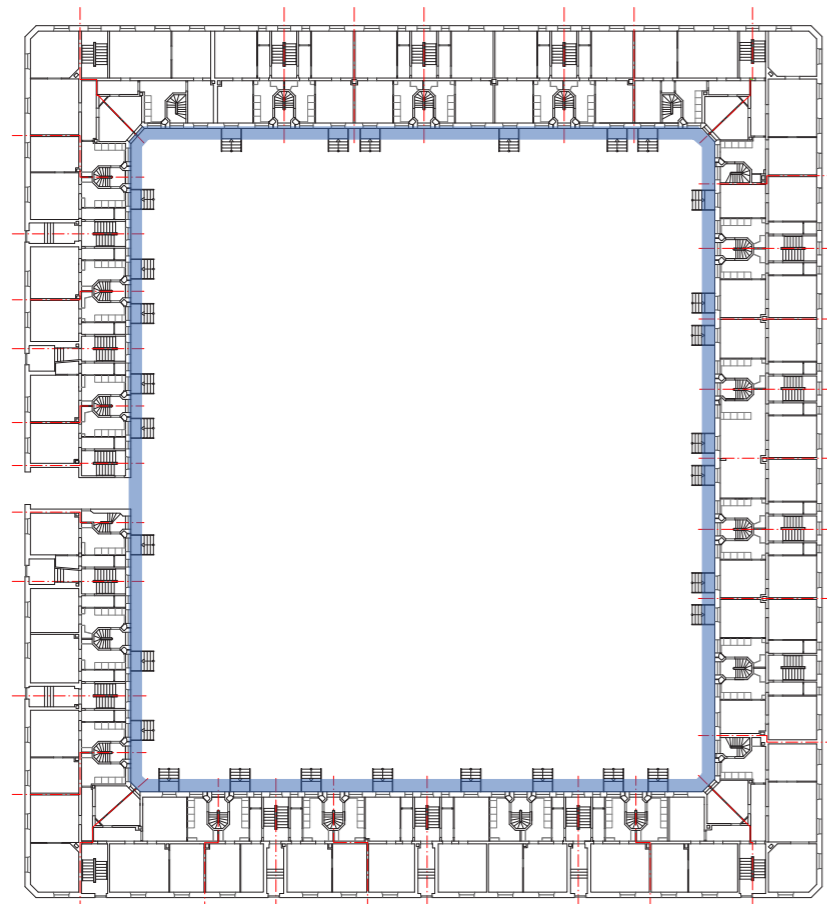
Den yderste ramme har tynde, kittet fals og er udstyret med enkeltlagsglas – som de oprindelige originale vinduer fra ejendommens opførelse. Den inderste ramme er et moderne energivindue uden sproser. På den måde får det koblede vindue sit originale udtryk, mens det samtidigt holder godt på varmen og reducere støjen udefra.



# Renoveringsprojekt - klimatilpasning, dræn og håndtering af regnvand

## Dræn

På baggrund af vores gennemgang af jeres ejendom og jeres eksisterende vedligeholdelsesrapporter anbefaler vi at jeres kælder og fundament sikres mod fugt. Den rette kræver en grundig forundersøgelse hvor vi både undersøger jordbundsforhold, grundvandsspejl og gennemser jeres kloak for derigennem at detaljere og projektere den rette kombination og omfang af dræn og øvrige løsninger (supplerende varmekilder i kælder, forsinkelse af overfladevand andres steder end langs facade mv.) som sikre jeres ejendom mod vand og fugt. Lidt om dræn- et omfangsdræn er et system, som leder vandet væk fra din bolig med nedgravede rør og fører vandet hen til et afløbssystem via en brønd. Ved etablering af et omfangsdræn er det vigtigt at tage hensyn til dybde og afstand fra din bolig. Derfor skal du kontakte din lokale kloakmester, som kender alle foranstaltninger og sikringer i forbindelse med udgravning og etablering af et omfangsdræn, så du undgår problemer og ikke skader husets konstruktion.



## Renoveringsprojekt - varmecentral og brugsvand

### Brugsvand installationer

Den samlede installation er udført i galvaniserede stålrør. Installationen er ikke den oprindelige installation, men skønnes at være udskiftet for 20-30 år siden. I flere lejligheder er vandtrykket meget lavt – sandsynligvis er årsagen til det lave vandtryk relateret til tilkalkning og rust i stigstrengene. I budgettet er der afsat 2.000.000 kr. ekskl. moms – det dækker ikke en komplet udskiftning af ejendommens vandinstallationer men til en udskiftning / renovering af ca. 30% af ejendommens installationer. Vi udfører en grundig forundersøgelse af den samlede installation og særligt i de områder hvor vi ved at vandtrykket er lavt. Dette med henblik på den mest hensigtsmæssige udskiftning og renovering af brugsvandsinstallationerne.



## Procesplan for det samlede projekt - altaner og renovering

### Procesplan – det kommende forløb fra EGF beslutning og frem til aflevering af altaner og renoveringsproejkt.:

Sommer 2020:

Umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling og på baggrund af jeres fælles beslutning, rettes det endelige projektet til – både ift. altaner og ift. øvrige renoveringsarbejder.

Seneste 1. august 2020 afleveres en kvalificeret ansøgning til Københavns byfornyelse (ved valg af renoveringsprojekt A)

I juli og august måned 2020 udarbejdes myndighedsprojekt for henholdsvis altanprojekt og renoveringsarbejderne (vinduer).

Forundersøgelser – brugsvand og dræn opstartes ultimo august / primo september 2020. Resultaterne af forundersøgelserne danner grundlag den vores projektering.

Efterår 2020 – vinter 2021:

I efteråret 2020 – når vi har en afslutning på henholdsvis myndighedsprojekter og byfornyelsesstøtte, påbegyndes projekteringen med dertil hørende byggesagsbeskrivelse-, arbejdsbeskrivelser, sikkerhed- og sundhedsplan, byggepladsplan, tegninger, tilbudslister, udbudstidsplan, m.v. Materialet har til hensigt at sikre, at entreprenørerne giver pris på et enslydende grundlag. Udbudsmaterialet fremsendes til 3-5 bydende (hovedentreprenører) og i udbudsfasen afholdes der besigtigelse på ejendommen med de bydende. De indbydende entreprenører fremsender deres tilbud (licitation) og fasen afsluttes med vores indstilling af entreprenør til jer (bygherre) samt med oplæg til entreprisekontrakt – for godkendelse hos jeres juridiske rådgiver.

Vinter (februar – marts 2021) – altanprojektet og renoveringsprojektet sendes i udbud. Når vi kender priserne og har indgået aftale med de rigtige entreprenører kan arbejdet – selve udførelsen opstartes.

Forår 2021 – vinter 2021/2022

Udførelse – altanprojektet og renoveringsarbejderne sættes i gang.

I byggefasen forestår vi byggeledelsen. Vi afholder byggemøder med entreprenøren, udfører fagtilsyn og varetager den byggeteknisk økonomistyring. Under hele byggefasen afholder vi bygherremøder med byggeudvalget (bestyrelsen) hvor I orienteres om byggeriets gang, tid og økonomi. Ved byggeriets afslutning afholdes afleveringsforretning med entreprenøren, hvor samtlige udførte arbejder gennemses. Når evt. påpegede fejl og mangler er udbedret, afsluttes byggesagen med entreprenøren.

I alle faser og delfaser repræsenterer vi jer og vi lægger stor vægt på at styre processen og sikre den rette platform for et godt projekt hvor kommunikation, tid og økonomi er nøgleord. Vi har stor fokus på de enkelte opgaver / arbejder løses håndværksmæssigt godt og at de enkelte løsninger lever op til forventningerne.



# Tidsplan for det samlede projekt - altaner og renovering

		2020																																																			
		Januar				Februar				Marts				April				Maj				Juni				Juli				August				September				Oktober				November				December							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Ferieperioder - officielle																																																					
<b>Møder</b>																																																					
BE	Beboermøder																																																				
BU	Byggeudvalgsmøder																																																				
BM	Byggemøder																																																				
<b>Procesaktiviteter</b>																																																					
	Myndighedsprojekt (altaner)																																																				
	Myndighedsbehandling (altaner)																																																				
	Kvalificeret ansøgning og svar BYF																																																				
	Myndighedsprojekt (BYF)																																																				
	Myndighedsbehandling (BYF)																																																				
	Hovedprojekt (altaner)																																																				
	Udbud, licitation og kontrahering (altaner)																																																				
	Hovedprojekt (BYF)																																																				
	Entreprenørforbereelse																																																				

		2021																																																			
		Januar				Februar				Marts				April				Maj				Juni				Juli				August				September				Oktober				November				December							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Ferieperioder - officielle																																																					
<b>Møder</b>																																																					
BU	Byggeudvalgsmøder																																																				
BM	Byggemøder																																																				
<b>Procesaktiviteter</b>																																																					
	Hovedprojekt (altaner)																																																				
	Udbud, licitation og kontrahering (altaner)																																																				
	Entreprenørforbereelse (altaner)																																																				
	Myndighedsbehandling (altaner - statik)																																																				
	Produktion og udførelse (altaner)																																																				
	Udbud, licitation og kontrahering (Vinduer, badeværelser mv.)																																																				
	Udførelse (BYF)																																																				
	Afl levering og teknisk byggergnskab (BYF)																																																				
	Afl levering og teknisk byggergnskab (Altaner)																																																				