

A/B Tjørnen  
Beliggende Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29, 2450 København SV,  
Vedrørende budget for Byfornyelse

---

Budgettet indeholder kortfattet beskrevet følgende arbejder:

**Tag:**

Tagudskiftningen er en komplet udskiftning af taget på hele ejendommen, herunder også gennemgange af kviste og altaner.

Der er valgt løsninger, som sikrer en minimal vedligeholdelse og en levetid på +80 år.

Arbejdet udføres som følger:

Eksisterende tagbelægning demonteres/ nedrives, herunder alle hætter, inddækninger og skotrender og øvrige beklædninger mm.

Spærkonstruktionen, kvistkonstruktioner samt alle indvendige overflader (lysninger omkring veluxvinduer undtaget) i boliger og øvrige rum bibeholdes urørte.

Herefter gennemgås konstruktionerne for råd og svamp og træ som måtte trænge til det, bliver skiftet ud til nyt. Det er også i denne fase at de blivne trækonstruktioner imprægneres for at imødekomme fremtidig råd og svamp.

Spærene rettes op, det vil sige at der på siden af de eksisterende spær fastgøres nye spær. Herved opnås en ret overkant på spærene igen samtidigt med at der gøres plads til den øgede isoleringstykkelse på 150 mm.

Der efterisoleres med 300 mm mineraluld i skunke, mod beboelse og på spidsloft.

Eksisterende veluxvinduer udskiftes til nye veluxvinduer.

På de nye spær etableres et fast undertag (dobbeltag) på hele tage.

Fast undertag består af bræddebeklædning med tagpap på, som sikrer jeres ejendom mod slagregn og fygesne, som kan trænge ind i sprækkerne mellem de enkelte tagsten.

Et fast undertag matcher teglstenenes lange levetid.

Slutvist etableres den nye tagbelægning af teglsten i farve som eksisterende. Rygninger og grater bliver monteret med beslag, så de efterfølgende er så vedligeholdelsesfrie som muligt.

Alle nye taghætter, inddækninger og øvrige gennemføringer i tag samt tagrender og nedløb udføres i zink, da dette materiale er mest holdbart.

Såfremt det er muligt, opdimensioneres tagrender- og nedløb, for at imødekomme de stadig oftere forekommende skybruds vandmængder.

### **Facader:**

Indeholdt i budgettet er partiel omfugning af blankt murværk på både på gade- og gårdfacaden. Dette udføres ved at de eksisterende fuger fræses ud og der udføres nye fuger som skræbefuger. Under denne proces udføres der også ilægning af armeringsjern vandret på tværs af revnedannelserne i murværket, samt udskiftning af beskadigede mursten.

Derudover er afsat et beløb til reparation af sålbænke samt udbedring af skader på karnapper og omkring hoveddøre.

Hulmurisolering udføres fra stueetagen og op til tagfod. I projekteringsfasen undersøges hulrummet for korrekt fastlæggelse af isoleringsdybde.

### **Vinduer**

Alle eksisterende vinduer og altandøre i boliger mod gård og gader, hoved- og bagtrapper og kviste udskiftes til nye vinduer af træ/alu med 3-lags termoruder. Vinduer i boligerne mod gaden udføres med 6 mm. lydruder for at reducere støjen fra vejen.

Træ/alu elementer har monteret en aluminiumskappe på den udvendige side, hvilket gør elementerne stort set vedligeholdelsesfrie, da den udvendige side ikke skal undergå malerbehandling mv. Indvendig overflade er træ. De nye vinduer vil desuden have en bedre isoleringsevne, og varmetabet i lejlighederne vil derfor blive minimeret.

De nye vinduer vil være med samme inddeling som de eksisterende. Vinduerne vil blive forsynet med friskluftsventiler.

Omkring vinduerne fuges der med bløde fuger udvendigt og indvendigt afsluttes der med lister mod eksisterende lysninger.

### **Døre**

Udvendige kælderdøre skiftes til nye i samme udtryk som eksisterende.

Udvendige opgangsdøre undergår en snedker- og malergennemgang.

### **Stillads**

Vi anbefaler at der anvendes stillads til udførelse af de omtalte arbejder.

Stilladset vil blive etableret med plastinddækning, da dette er påkrævet grundet de arbejder som skal udføres.

Plast beskytter både mod vejrlig, men hindrer også at byggeaffald spredes sig u hensigtsmæssigt.

Det anbefales desuden, at der ved tagudskiftningen etableres fast overdækning på stilladset. Herved beskyttes ejendommen mod nedbør og der sikres en kontinuerlig arbejdsgang, uafhængigt af regn, men dog ikke af frost. Fast overdækningen er indeholdt i stilladsprisen for tagudskiftningen.

Der kan etableres tyverisikring omkring stilladset, for at minimere risikoen for tyveri via stilladset under byggeperioden. Det vil dog ikke eliminere risikoen for uvedkomne kan tvinge sig adgang til stilladset.

Ønsker foreningen pris på tyverisikring, hentes denne ind ved udbud af opgaven.

### **Byggeplads**

Udgifter til indretning og afrigning af byggeplads, mandskabsfaciliteter, affaldshåndtering og rengøring m.m. estimeres herunder.

Heri er også entreprenørens honorar ifm. beboerrelationer, herunder løbende dialog med beboere i foreningen under udførelsen, indeholdt.

Mandskabsfaciliteter, affaldscontainere med mere etableres helst på gadesiden af ejendommen, men skal nærmere afklares med entreprenøren.

Når byggesagen afsluttes, sørger entreprenøren for oprydning af alle arealer samt vinduespudsning.

### **Uforudsete udgifter**

I forbindelse med eventuelle uforudsete arbejder/ forhold eller ikke-projekterede arbejder, som foreningen ønsker at igangsætte under udførelsen af de aftalte arbejder, afsættes der et beløb i forbindelse med udførelsesfasen.

Beløbet fungerer desuden som sikkerhed for, at arbejdet kan udføres i en enkelt arbejdsgang, og der ikke skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

Det vurderes at uforudsete udgifter kan forekomme i denne opgave, det kunne f.eks. være rådkader i spær, asbest i rørisolering mv.

### **Miljøanalyse:**

Der er afsat et beløb til at foretage en indledende miljøscreening af alle relevante bygningsdele, for at få afklaret forekomst af eventuelle miljøskadelige stoffer, som f.eks., asbest, PCB og bly mv.

Dette kunne være bly i vinduesmalingen, PCB i vinduesfuger, asbestforurening på lofter og kælder.

Denne miljøscreening anbefales udført ifm. projekteringen

Eventuelle nødvendige foranstaltninger og ekstraarbejder forbundet med arbejder i/ med disse stoffer, er ikke medtaget i budgettet.

**Rådgiverydelser:**

Teknisk rådgivning omfatter planlægning, møder, projektering, indhentning af tilbud, tilsyn, byggestyring, kvalitetskontrol, økonomistyring, afleveringsforretning, entrepriseregnskab m.v.

Varetagelse af byggetekniske administrative opgaver i forbindelse med byfornyelsen.

**Arbejds miljøkoordinering:**

I forbindelse med byggesager, skal der udpeges arbejds miljøkoordinator for både projekteringsfasen samt for udførelsesfasen.

Hvor meget arbejde der ligger i koordinatorrollen, afhænger af hvilke bygningsarbejder der skal udføres.

Vi anbefaler at foreningen lader os varetage foreningens interesser ifm. Arbejds miljøkoordinering i projekteringsfasen/ tilbudsindhentning, men det står foreningen frit for hvem de ønsker skal varetage rollen.

Bygherre kan vælge at vi ikke skal varetage bygherres interesser ifm. Arbejds miljøkoordinering i projekteringsfasen. Gør bygherre dette, skal bygherre inden sagen igangsættes, orientere os om hvem de engagerer til at varetage rollen.

Arbejds miljøkoordinering i udførelsesfasen varetages normalt af hovedentreprenøren.

Ønsker bygherre at vi skal varetage dette også, kan det ligeledes tilkøbes.

Med venlig hilsen

Thomas Hyldgaard  
Omni Bygningsrådgivning  
Mobil: 8181 4020  
E-mail: th@omby.dk