

# Renovering af AB Boparken

Information om byggeprojekt vedr. tag, vinduer og facader



## Indledning

Andelsboligforeningen AB Boparken har bedt EKAS Rådgivende Ingeniører A/S om at forestå rådgivning på det kommende renoveringsprojekt i bebyggelsen. I den forbindelse har EKAS udarbejdet nærværende information om projektet og de arbejder som projektet vil omfatte.

EKAS er et rådgivende ingeniørfirma der er stiftet i 1958 og vi arbejder nærmest udelukkende for boligforeninger og boligselskaber, hvor vi forestår rådgivning ved renoveringer, ombygninger og tilstandsvurderinger mv.

Vi har bl.a. senest stået for at gennemføre byggeprojektet på jeres nabobebyggelse AB Bispehusene. Dette projekt blev gennemført af projektleder Michael Thomsen, og han vil også stå for projektet på AB Boparken. Du kan læse mere om ekas på vores hjemmeside [www.ekas.dk](http://www.ekas.dk)

## Omfang af projektet

Projektet består i korte træk af følgende omfang:

- Renovering af taget med ny tagpap, efterisolering, nye tagrender, nye ovenlys mv.
- Nye mørtelfuger i udvendigt murværk på alle facader
- Udskiftning af vinduer og altandøre i boliger på 1. sal
- Udskiftning af vinduer i stueetagen
- Udskiftning af udv. opgangsdøre og kælderdøre samt kældervinduer

De forskellige arbejder er yderligere beskrevet i det følgende:

### Tagkonstruktion

Tagbelægningen er tæt på at have opbrugt sin levetid, og der er også i den tidligere udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen anbefalet, at der senest i 2022 bør ske en totaludskiftning. Projektet indeholder derfor helt ny tagpap på nyt bræddeunderlag. Der vil samtidig ske tætning med ny dampspærre mod boligerne samt etablering af ny isolering, så tagkonstruktionen er godt efterisoleret. Eventuelle råds-kader i spær vil blive udbedret og der udføres nye taghætter til ventilation, nye ovenlys i trappeopgangene samt nye tagrender og nye nedløb i zink. Taget undersøges for bæreevne og evt. forstærkning ift. evt. fremtidig montering af solceller. Der udføres også faldsikring til inspektion af taget og evt. kommende solceller.

### Mørtelfuger

Alle mørtelfuger kradses ud i 25-30 mm dybde og efterfuges med ny mørtel. Dette gøres for at fremtidssikre murværket mod vandindtrængen i ydermuren gennem de delvist nedbrudte mørtelfuger. Dette arbejde kunne evt. vente nogle år endnu, men vi anbefaler at det foretages samtidig med den helt nødvendige tagrenovering. Dels fordi fugerne delvist er nedbrudte med relativ begrænset levetid, og dels fordi det er økonomisk fordelagtigt at få det udført samtidig med taget, når der i forvejen skal stillads op til tagarbejderne. Nye mørtelfuger vil desuden være med til at fremtidssikre bebyggelsens klimaskærm (tag og murværk) i mange år fremover.

### Vinduer og altandøre

I stedet for at fortsætte den løbende udskiftning som hidtil, så vil der nu ske en samlet udskiftning af alle vinduer og altandøre på 1. sal samt alle vinduer i stueetage og kælder. Dette sker fordi de eksisterende elementer er i en stand så de bør udskiftes, og så er det mere rationelt og økonomisk fordelagtigt at få det foretaget samtidig med at der skal udføres andre bygningsarbejder. De nye vinduer og altandøre udføres i træ/alu.

### Opgangsdøre og kælderdøre

Der udføres nye opgangs- og kælderdøre i aluminium i samme princip som hos AB Bispehusene. Dørene vil have adgangskontrol med et briksystem i stedet for traditionelle nøgler.

## Er det et omfattende projekt?

Ja det er et omfattende projekt som vil medføre en del gener for jer som beboere. Der skal stillads op om hele bygningen, og der vil være overdækning over taget, så der kan arbejdes uden at være afhængige af vejrliget. Stilladset vil fylde meget og det vil være genererende at bo under det mens byggeriet foregår. Men når I både får udskiftet tag og mørtelfuger samtidigt, så vil generne være overstået på samme tid – i stedet for at I kan se frem til endnu en renovering med stillads over det hele om nogle år.

## Hvor lang tid tager det?

Selve byggeprojektet tager 10-12 måneder at gennemføre, og det er planen at der skal ske opstart af byggearbejderne i foråret 2021. Forinden opstart skal EKAS udarbejde projektmateriale i form af tegninger og beskrivelser mv. som skal danne grundlag for projektet. Projektmateriale udsendes til en række entreprenører som skal afgive pris i konkurrence ved en licitation, som planlægges afholdt i vinteren 2021.

## Hvordan sikres et godt resultat?

I byggefasen vil EKAS holde byggemøder med entreprenøren løbende samt føre tilsyn med byggeriet for at sikre, at arbejdet bliver udført håndværksmæssigt korrekt og iht. det udarbejdede projektmateriale. EKAS vil ligeledes gennemgå det færdige arbejde inden entreprenøren afleverer det til AB Boparken.

## Økonomi

Projektets økonomi fremgår af forslag udleveret fra bestyrelsen samt tilhørende bilag.

## Yderligere information

EKAS vil deltage på den kommende generalforsamling hvor der også vil blive orienteret om projektet. Her vil der også være mulighed for at stille yderligere spørgsmål som kan være fremkommet, efter læsning af nærværende informationskrivelse.

Undertegnede ser frem til at gennemføre projektet for AB Boparken, og takker for at I har valgt os som rådgivere på byggesagen.

Med venlig hilsen

Michael Thomsen

Projektleder og Bygningskonstruktør

The logo for EKAS, consisting of the lowercase letters 'ekas' in a stylized, bold, sans-serif font. The letters are grey and have a slight shadow effect.

### Rådgivende Ingeniører A/S

Trørødvej 74  
2950 Vedbæk  
Besøg os på

Tlf.: 45 65 01 11  
CVR: 87 16 47 13

[www.ekas.dk](http://www.ekas.dk)