

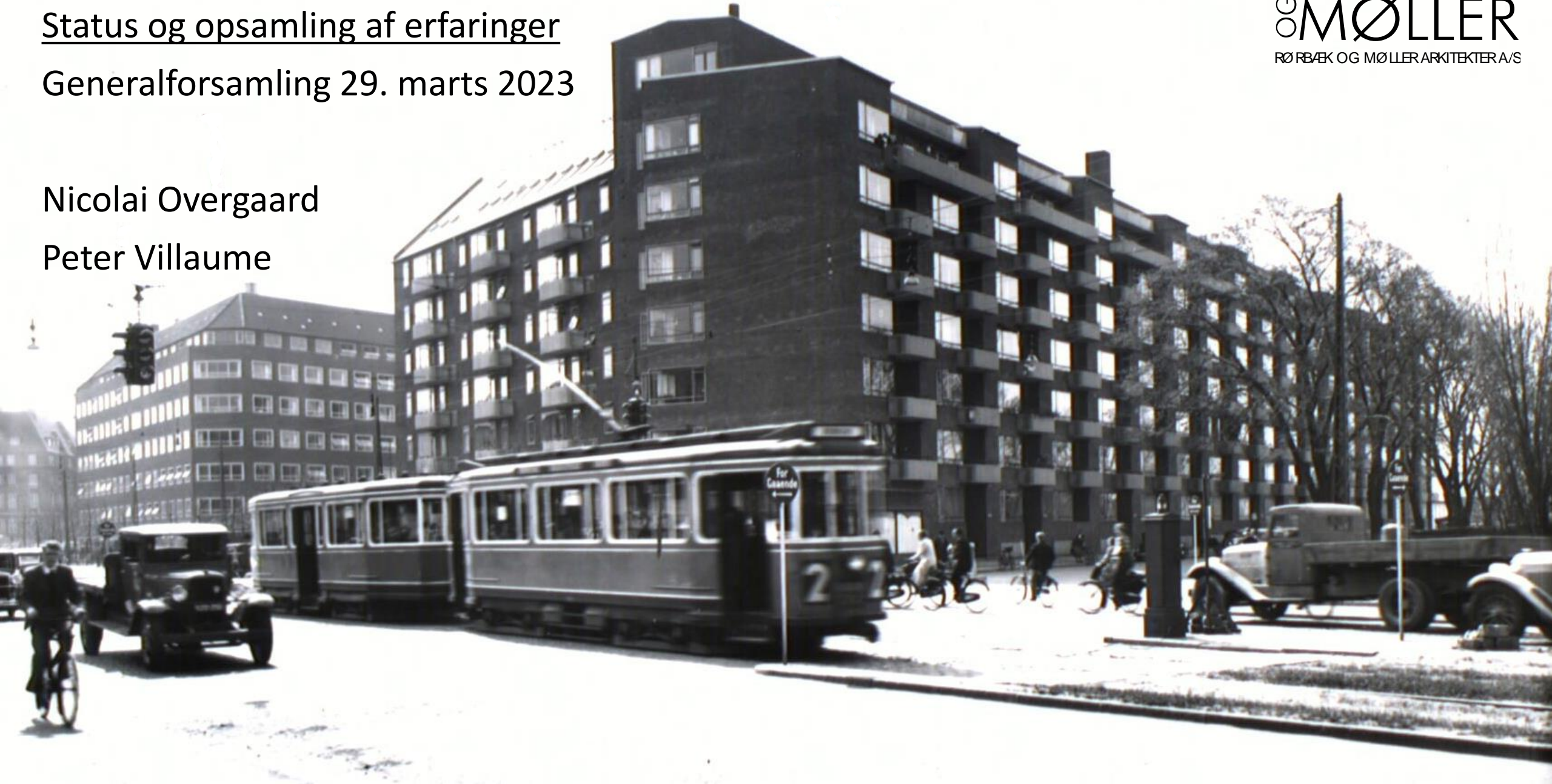
Facadeprojekt

Status og opsamling af erfaringer

Generalforsamling 29. marts 2023

Nicolai Overgaard

Peter Villaume



# Status og opsamling af erfaringer

1. Overordnet opgave
2. Forudgående proces
3. Erfaringer fra 2022
4. Disse arbejder gennemføres
5. Tiltag og tilpasning
6. Mangeludbedringer og udskudte arbejder
7. OBS punkter



Fase A 2022 opgang 60-62-64

# 1. Overordnet opgave

- Facadevedligehold af bygningsdele som er ejerforeningens ansvar
- Optimere/udbytte brugen af stilladset bedst muligt
- Overholde krav til kvalitet, tid og økonomi
- Sikre at løsninger og metoder ligger i tråd med fredningen
- Efterstræbe at særligt betonudbedringerne bliver udført i en højere kvalitet end tidligere



## 2. Forudgående proces

- Viden om at vedligehold af bygningen har været udført efter princippet "billigst muligt"
- Forundersøgelser fra lejligheder
- Fjernelse af løsthængende beton fra altanbetonplader via lift
- Gennemførelse af betonprøver og vurdering af betonens tilstand
- Projektering af udbedringsmetoder samt gennemførelse af prøve på:
  - afrensningsmetoder
  - betonudbedring
  - ommuring af murværk
  - malerbehandling af altanundersider
- Planlagt etapedeling, formål og hensigt
- Udbudsproces, dialog med SLKS og valg af entreprenører
- Gennemførelse af prøvefelt i opgang 60-62-64, sensommer/efterår 2022



Analyse af beton

Inspektion via lift



Synliggørelse af skader efter fjernelse af asbestplader



Synliggørelse af skader efter fjernelse maling

### 3. Erfaringer fra 2022

- Ejendom i væsentlig dårligere stand end forventet
- Holdningen om "billigst muligt" har vist sig at være en uheldig beslutning
- Omfang har først kunne endeligt fastlægges når 100% besigtigelse var muligt via stillads
- Øget skadesomfang af både antal og skadesstørrelse; beton og vinduesrammer
- Tidligere udførte betonreparationer har været udført forhastet og malerarbejde på træværk har ikke været omfattende nok
- Desværre et uacceptabelt ringe resultat af snedkerarbejdet i prøvefeltet 60-62-64
- Det er ikke hensigtsmæssigt at ændre på omfang eller krav til kvalitet



Skade på hjørne



Betonudbedring lige kant



Skade på hjørne

Skade på hjørne efter frihugning: Det har ved de "kendte" skader vist sig, at vi ofte er nødsaget til at fjerne væsentligt mere usund beton før man når frem til sund beton. Her var skadens omfang meget mindre før frihugning og oversiden var umiddelbart intakt.



Afsluttende overflader




Foto fra før udbedring

Stor ramme aftaget og efterfølgende udbedret på værksted.  
Yderside og kant i dårligere stand end den indvendige side: Omfang har været større end vurderet ved forundersøgelsen. Rammer går nemt fra hinanden når hjørnebånd demonteres og der er råd i både bund- og sideramme.



Lille ramme aftaget og kasseret.  
Omfang af råd på yderside, bag de nu aftagede hjørnebånd, langs glasfals samt kant af ramme.  
Omfang er for stort til at reparation er forsvarligt.



Rådkader og  
hul i altandør

Se mellemrummet mellem indvendig forsatsramme og ydersiden hvor tætningsliste nu er fjernet. Træet har været opfugtet grundet kondens, og malingen afskallet flere steder grundet brug af tætningsliste.

### 3. Erfaringer fra 2022 - fortsat

- Øget miljøarbejde hvilket giver gener og tidsforsinkelser for håndværkerne
- Flere afhængige processer "på stilladset" end forventet
- Væsentligt øget tidsforbrug = ikke tilstrækkelig tid til mangelludbedring samt behov for udskydelse af nogle arbejder til 2023
- Større omkostningsforbrug end estimeret på etappen
- Øget behov for kommunikation og dialog med beboere



Udbedret karnap



Afdækning ved afrensning



## 4. Disse arbejder gennemføres

- Stilladsopsætning og forarbejder
- Afrensning af maling, altanundersider
- Fjernelse af asbestplader, altanoversider
- Frihugning af beton
- Betonudstøbninger
- Overfladebehandlinger af altanundersider
- Opsætning af tætningslister
- Udbedring af træværk
- Udskiftning af vinduer og døre
- Udskiftning af termoruder - eventuelt
- Maling af karnapper, vinduer og døre
- Udstøbning af altanoversider
- Mangelgennemgang samt udbedring af mangler
- Genmontage af markiser, rengøring
- Stilladsnedtagning

1799 Vestersøhus	Dato: 22.02.2023	2023											
Tidsplan - tilpasset forventet omfang NB: omfang vil variere fra fase til fase		feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	
<b>Delprojekt 2022</b>													
Fase A opgang nr. 64, 62, 60													
<b>Delprojekt 2023</b>													
Fase C opgang nr. 44 og 46													
Fase C opgang nr. 48 og 50													
Fase B opgang nr. 52 og 54													
Fase B opgang nr. 56 og 58													



## 5. Tiltag og tilpasning

- Startet tidligere på året end planlagt
- Sikre tilstrækkelig tid til mangelgennemgange og udbedringer
- Tidsplan er tilpasset erfarede omfang og afhængigheder
- Overvejelse vedr. igangsættelse af opgang 56-58, beslutning træffes medio april
- Fokus på økonomi og evt. tilpasning af projekt
- Fokus på effektiv udnyttelse af stilladset
- Øget kommunikation fremover, møder og orienteringer via mailsystem på hjemmeside





Etablering af snedker-  
værksted på pladsen  
mod gadesiden

## 5. Tiltag og tilpasning - fortsat

- Betonarbejder: Fokus på omfang og indarbejdelse af erfaringer
- Gentagelse af miljøundersøgelser samt yderligere brug af specialist
- Vinduesrammer og døre, ændret entreprisfordeling
- Mere snedkerarbejde udføres på pladsen. Hvilket giver bedre mulighed for kontrol og hurtigere korrektioner
- Øget fagtilsyn ved arkitekt og ingeniør
- Mere smidig proces jf. SLKS grundet henvisning til allerede godkendte forhold
- Fastholdelse af krav til kvalitet



Udbedring af skadet dør, i proces.

## 6. Mangeludbedringer

- Udbedring af mangler er en del af processen
- Udbedring af mangler vil fremad rettet ske inden stillads nedtages

Status opgang 60-62-64 (generelt):

- Skader på udbedrede døre
- Malerarbejder i karnapper (mindre omfang)
- Tilpasning af anverfer og udskyderstænger, karnapper
- Tætning af ruder i nye rammer grundet manglende kit
- Eftergang af gråt værn, altaner



Før maling

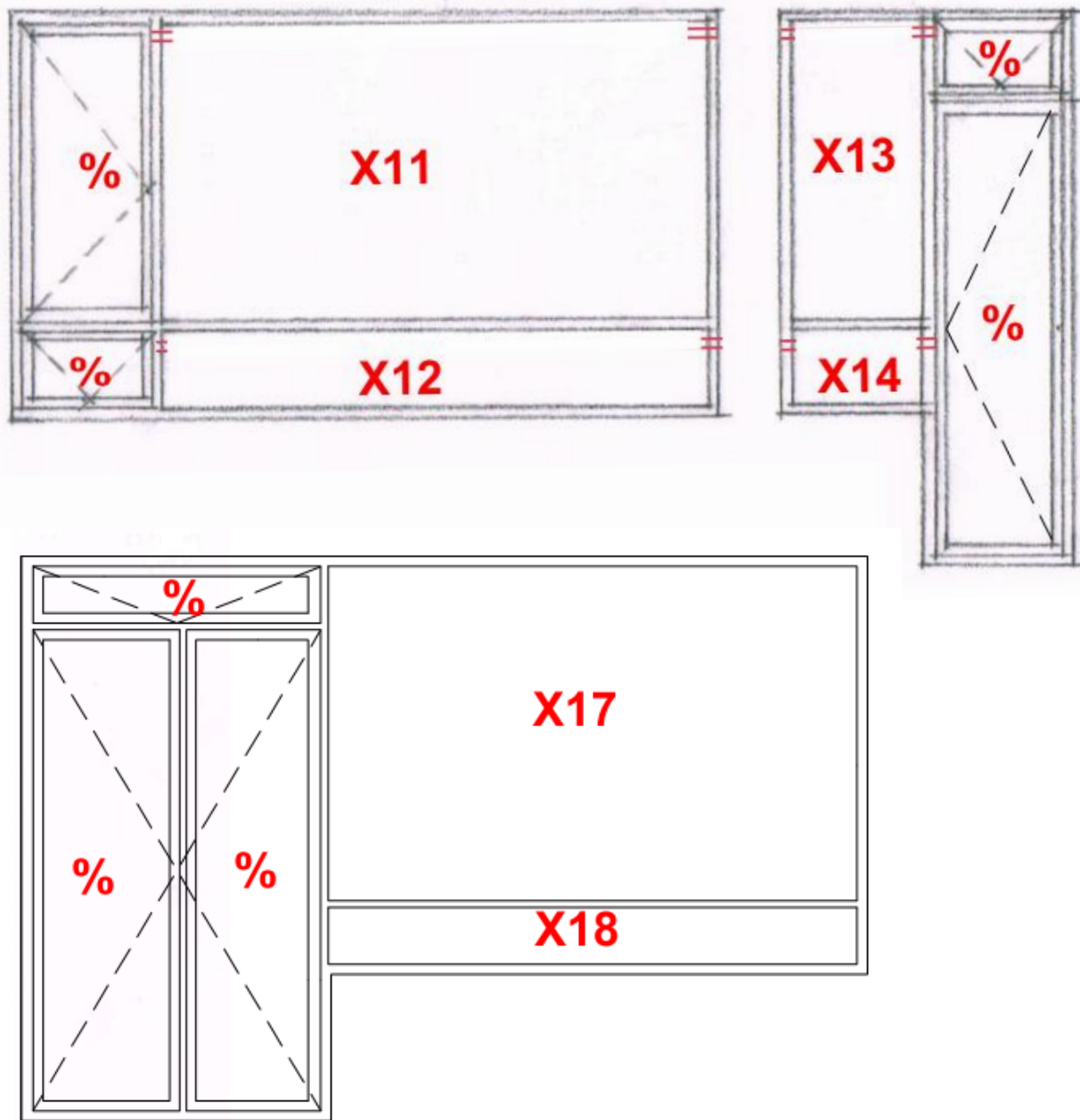
Efter maling, dog andet parti



## 6. Udskudte arbejder

Status opgang 60-62-64 (generelt):

- Færdiggørelse af portloft
- Boring af huller for kvalitetssikring (1./stue)
- Nye altanbelægninger (14 steder)
- Maling af altanundersider (stue)
- Maling af karnapper ved hovedindgange
- Fugning, 6. sal
- Udbedring af rådskader på døre
- Udskiftning af karnap 6. sal opgang 60
- Nye terrassebelægninger (6.sale)
- Tidsplan: Hensyn til vejr og temperatur



## 7. OBS punkter

- Husk at bevare den gode tone i dialogen med håndværkere og rådgivere
- Positiv oplevelse af beboermøder; kom endelig til møderne
- Lad være med at opsætte tætningslister på de yderste vinduesrammer
- Tilkøb: Der er tale om et tilbud, ikke en del af "projektet". Kun termoruder og forsatsrammer
- Termoruder: Vær opmærksom på "regler"
- Tak for tålmodigheden



**VESTERSØHUS**  
RAY FRERIKS CSMØLLER  
MÅRSEN WIELSEN  
AKERS CARL JØRGENSEN  
AKERS SILVAN  
J. SEEMANN  
P. ANDERSEN CIL  
O. F. RØDTVEJER  
K. SCHULZ  
SIVM MARCUSSEN  
P. T. RASMUSSEN  
HINDSCAUL CA 112

**TITAN**  
VØLUND  
MASKINØSKERIER  
RUSTFRI  
STAALMONTAGE  
*National*  
**GOLF**  
CALORIUS  
JUNCKERS

UDLEJNING

Vestersøhus etape 1 ca. 1935-36