

## PROJEKTFORSLAG

AFDELING 44, Snedkervej 1-14, Malervej 1-15, Tømrervej 1-17, 2-4, Blikkenslagervej 1-35, 2- 50, Glarmestervej 1-47, 2-36, Grønlandsvej 25-51, 26-40

Køkkenrenovering, udskiftning af stigstreng, brugsvandsinstallationer og varmecentraler

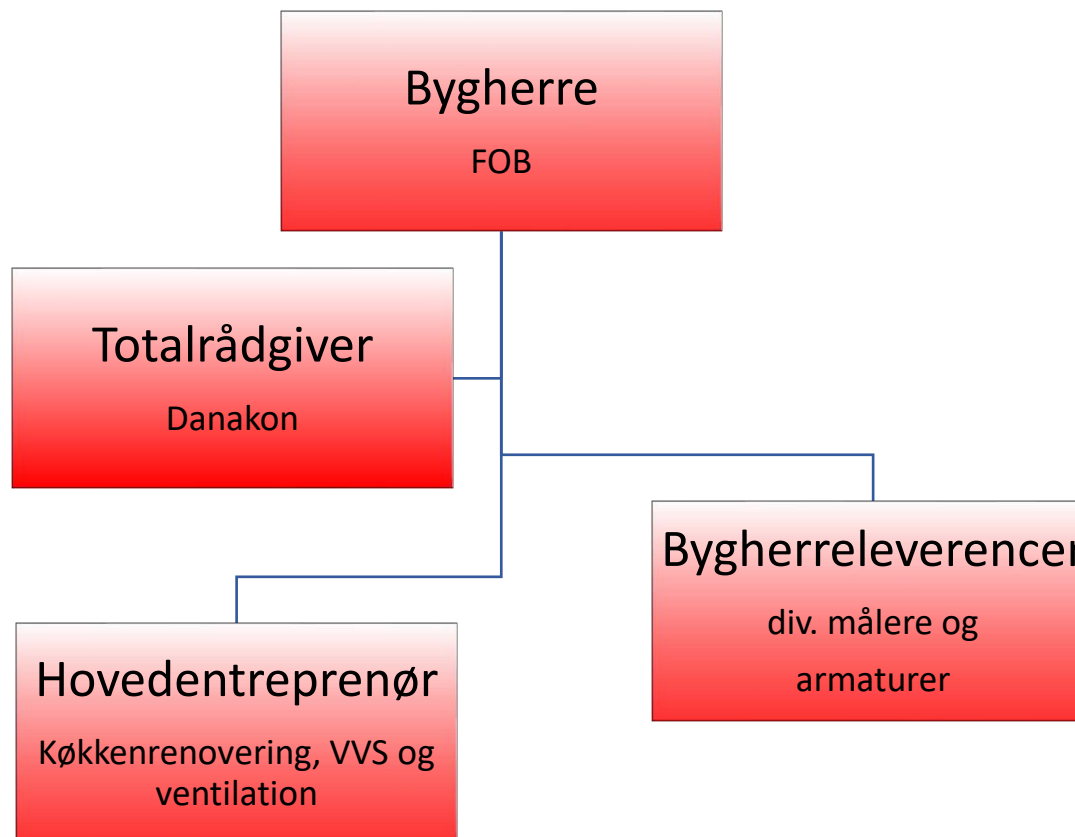
26.09.2022

## Indhold

### Indhold

Indhold .....	1
Organisation .....	2
Eksisterende forhold .....	3
Køkkener .....	4
Tekniske anlæg .....	5
Varmecentral .....	5
Afløbsinstallationer .....	7
Sanitet .....	7
Brugsvandsinstallationer .....	7
Varmefordeling .....	7
Elinstallationer .....	7
Byggeplads under udførelsen .....	8
Midlertidige foranstaltninger .....	9
Tid .....	10
Økonomi .....	11
Udbud .....	12
Bilag .....	13

## Organisation



## Eksisterende forhold

Afdeling 44 i FOB består af flere boligtyper fordelt over mange adresser. Overordnet set kan afdelingen deles op i 2 bygningstyper, der er etageboligerne på Snedkervej samt rækkehuse på alle de øvrige adresser.

Etageboligerne er opført fra starten af 1981 og frem til 1983. De fremstår i gult murværk med betontagsten, for rækkehusene er bagmuren i gasbeton og i etageboligerne er bagmuren opmuret i teglsten.

Afdelingen består af i alt 211 lejemål med en fordeling på 78 boliger i etageboligerne fordelt på i alt 13 opgange i 4 blokke. De resterende lejemål, 133 i varierende størrelser, er fordelt på afdelingens øvrige adresser, Blikkenslagervej, Glarmestervej, Tømrervej, Malervej og Grønlandsvej.



Eksempel på en blok af etageboligerne, Snedkervej 1-5, set fra nord (1981)



Eksempel på rækkehus, Blikkenslagervej 2-6, set fra syd (1982)

## Køkkener

Af bebyggelsens 211 lejemål har 103 fortsat de oprindelige køkkener. Ydermere er en stor del af de resterende 108 køkkener, som allerede er udskiftet på råderetten, opnået en vis alder. Dette taget i betragtning, samt indførslen af den besluttede ændrede indretning, skal en del af disse ligeledes udskiftes og de resterende skal i varierende grad renoveres.

Når køkkenrenovering starter op, er det muligt for den enkelte beboer at foretage nogle individuelle valg til indretningen. Der rundsendes et afkrydsningsskema hvor der er mulighed for at vælge mellem nogle prædefinerede valg af bl.a. forskellige laminatbordplader herunder glat eller afrundet forkant, 2 køkkenvaske, 2 køkkenvaskearmaturer, 2 fronter til skabe samt hvorvidt det skal være med eller uden greb.

I den fremtidige indretning af køkkenerne forberedes til opvaskemaskine ved siden af vaskeskabet. Der efterlades derfor et "hul" i indretningen hvor der klargøres til el- og vandtilslutning. Såfremt man ikke ønsker plads til opvaskemaskine, kan der i afkrydsningsskemaet tilvælges et skuffeskab.

De nye køkkener indrettes uden fastmonteret lys under overskabene, men det eksisterende udtag bibeholdes så det er muligt at tilslutte lys. Det udføres med egen afbryder så det kan betjenes separat fra eksisterende ovenlys.

Hvidevarer: eksisterende køleskab bibeholdes og stilles midlertidigt andet sted i boligen, muligvis fortsat i køkken, hvis der er plads. Derudover leveres der til de nye køkkener ovn, induktionskogezone og emhætte med recirkulation og kulfilter. Ovn indbygges i højskab hvor det er muligt.

Se de vedlagte bilag for tegninger af de nye køkkenindretninger.

Der vil i udbuddet lægges op til, at der skal være mulighed for de enkelte beboere at tilkøbe skabe, evt. overskabe e.l.

Der udføres ikke vedligeholdelsesarbejder i form af maling e.l. andet væggen mellem bordplade og overskabe. Her udføres samme overfalde som der i forvejen er i boligen. Er der fliser, retableres disse og er der malet overflade retableres denne.

## Tekniske anlæg

### Varmecentral

I forbindelse med renoveringen af varmecentralen er det drøftet med Slagelse Fjernvarme hvorvidt der skal indbygges en varmeveksler til fjernvarmen i centralen. Det er vurderet i fællesskab, at det kan resultere i potentielle driftsforstyrrelser da nuværende varmeanlæg er dimensioneret efter direkte fjernvarme. Derfor er det vores anbefaling at afvente med indbygningen af fjernvarmeveksler og dertilhørende komponenter, til man påregner en udskiftning af varmfordelingsanlægget, radiatorer og stigstreng mv.

Af hensyn til sikkerhed for evt. lækager, foreslås det at indbygge flowmålere som registrerer vandmængderne, såfremt returmåleren ikke registrerer samme vandmængde, lukkes for fremførslen af varme indtil lækagen er lokaliseret.

Det er muligvis overflødig som følge af systemets nuværende opsætning. Dette undersøges naturligvis nærmere, da det kan være en fordel. Behov for eventuel følsomhed kan undersøges.

Resten af varmecentralen, herunder varmtvandsbeholder, udskiftes til nye komponenter. Dette sikrer en bedre levetid fremadrettet samt en bedre driftsøkonomi.

I særdeleshed udskiftning af varmtvandsbeholderen vil medføre en bedre driftsøkonomi, bl.a. fordi den reduceres i størrelse, er bedre isoleret og med en større varmfordelingsflade.

### Ventilation

Dette projekt indeholder ikke ændringer til ventilationsanlægget, der er udført mekaniske udsugningsanlæg med frisklufttilførsel ved ventiler i facade eller vinduer. Derfor indbygges emhætter med recirkulation, som sikrer at stegeos og partikler fjernes fra indeklimaet i boligerne.

Udsugningsanlægget fjerner i forvejen den em der produceres ved madlavning, samt sørger for luftskifte i boligerne.

Dog sikres en optimal drift fremadrettet ved at kanalerne rengøres og anlæggene indreguleres. Derudover udskiftes selve motoren i udsugningsanlæggene i rækkehusene, da flere af dem er af ældre dato, og det vil resultere i en besparelse på forbruget.

Det er fordelagtigt at få rensede kanalerne, da de flere steder vil være tilsnavsede af bl.a. støv og stegeos. Samtidig er det fordelagtigt at gøre nu, da projektet flere steder kræver at kanalerne partielt demonteres for at udskifte stigstrengene for brugsvandet i skaktene.

FOB afd. 44 Håndværkerparken  
PROJEKTFORSLAG



Dato: 26.09.2022  
Oprettet af: ND  
Sagsnr.: 21160

---

### Afløbsinstallationer

Eksisterende afløbsinstallationer er ikke omfattet af dette projekt og bibeholdes derfor. Faldstammer er besigtiget 3 steder, og der er ikke fundet udfordringer der ændrer på bygherres udgangspunkt om udskiftning senere, ifølge vedligeholdelsesplanen.

### Sanitet

Eksisterende sanitetsinstallationer og -tilbehør er ikke omfattet af dette projekt og bibeholdes derfor.

### Brugsvandsinstallationer

Brugsvandinstallationer udskiftes i bredt omfang i boligerne. Der er ikke tale om en komplet udskiftning, da brugsvandsinstallationerne på badeværelserne ikke udskiftes. Dette skyldes at de dels rillet ind i væggene på badeværelserne og dels ligger under gulvet. Denne del udskiftes derved ved senere lejlighed.

### Varmefordeling

Eksisterende varmfordelingsanlæg er ikke omfattet af dette projekt og bibeholdes.  
Se afsnit herover omkring varmecentral.

### Elinstallationer

Det forventes ikke at eksisterende elinstallationer kan efterleve de krav der stilles til elinstallationer i køkkenet når disse skal opdateres. Derfor er det regnet med i projektet, at tavlen udskiftes i hver bolig og der suppleres med ekstra kabler ud til køkkenet. Det forventes dog ikke at elinstallationerne opdateres, og tavlen udskiftes, i de råderetskøkkener som ikke udskiftes. De øvrige elinstallationer i boligen ændres ikke.



## Byggeplads under udførelsen

Under udførelsen har entreprenøren behov for plads til skurvognsfaciliteter, herunder omklædnings- og badefaciliteter. Samtidig vil der være behov for en del materialeopbevaring til diverse entrepriser.

Derfor udlægger vi i forbindelse med udbuddet nogle rammer for de steder hvor entreprenøren kan indrette sin byggeplads. Dertil kommer affaldscontainere, som det er nødvendigt at placere lokalt af hensyn til typen og mængden af affald. Dette vil optage parkeringspladser under udførelsen, men vi skal tilse at det sker med mindst mulig forstyrrelse for beboerne og at der optages færrest mulige pladser.

Det er dog vigtigt at alle indstiller sig på, at der vil være færre parkeringspladser disponible.

Dertil kommer de midlertidige toilet- og badefaciliteter. Disse vil ligeledes blive opstillet på strategiske placeringer for at undgå flest mulige flytninger. Dette vil desværre være til gene, da man kan risikere at skulle gå langt for benytte hhv. bad og toilet.

Der kan opstå behov for at entreprenøren skal tilkoble sig strøm- og eller vandforsyning rundt omkring i bebyggelsen. Dette vil altid foregå med et krav om etablering af en bimåler til monitorering af forbruget. Såfremt der er behov for tilkobling fra skure tilhørende de enkelte beboere vil disse selvfølgelig blive kompenseret forbruget, aflæst ved ovennævnte bimålere. Dette foregår gennem FOB.

Ved arbejde inde i selve boligerne refunderes omkostninger til elforbrug ikke.

Som tidligere nævnt vil pladsen være trang under dette projekt. Det er i videst muligt omfang prioriteret, at materialecontainere samt skurvogne og projektkontorer placeres på de grønne arealer. De midlertidige toilet- og badefaciliteter, affaldscontainere og de mange håndværkere der ankommer i firmabiler vil dog lægge beslag på et antal parkeringspladser. Det vil heldigvis være for kortere perioder ad gangen, da projektet bevæger sig i etaper og dermed væk fra ens "lokale" stikvej.

Der er lagt op til metodefrihed for entreprenøren, men det pålægges at der arbejdes parallelt i mindst to spor. Etageboligerne er det ene spor, og rækkehusene det andet. Når etageboligerne er afsluttet, vil de sjak gå videre til rækkehusene. Der arbejdes fortrinsvis på én vej ad gangen, men rækkefølgen er ikke fastlagt. Der kan forekomme mindre overlap.

Der sørges for ordentlige adgangsforhold, herunder orienteringsbelysning ved toiletvogne, adgangsvejen og underlagssikring. De er ikke umiddelbart egnede til kørestolsbrugere, til dette findes der i fællesskab med boligselskabet en særlig løsning.

Entreprenøren skal etablere støvvægge, så støv ikke spredes til resten af boligen. Ligeledes skal der rengøres efter hver arbejdsdag.

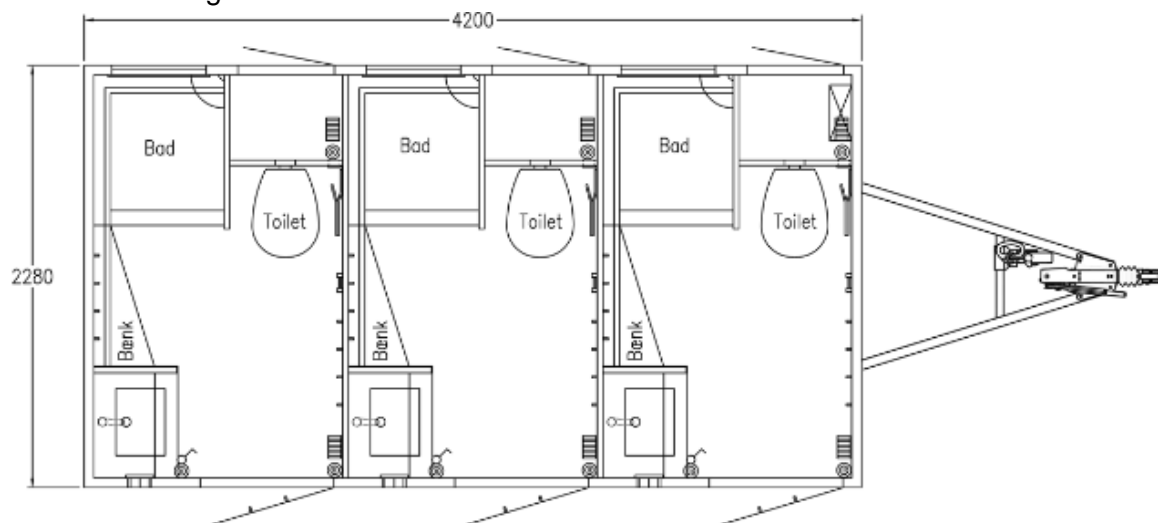
## Midlertidige foranstaltninger

Det er aftalt at der etableres midlertidige foranstaltninger for beboerne i form af toiletvogne med bade faciliteter og mulighed for privatliv. Der forventes krav specificeret til entreprenøren om, at der etableres 1 vogn pr. 6 boliger i gang ad gangen. Det medfører mindst 2 stk. i rotation ad gangen som følge af den forventede proces. Det betyder muligvis at der skal være en i reserve. Der udleveres nøgler så der er begrænset adgang, og toiletvognene rengøres 2/3 gange om ugen. Se illustration af midlertidige wc/bade-foranstaltninger herunder. Det forventes at de til en vis grad flyttes med rundt som projektet skrider frem, se oversigtstegninger med forventede placeringer.

Foruden midlertidige toilet- og bade faciliteter etableres en bypass-forsyning i den periode varmecentralen renoveres, så beboerne i etageboligerne har vand som vanligt i deres tapsteder foruden i den periode hvor deres stigstreng udskiftes. Dette gælder selvsagt ligeledes i forbindelse med udskiftning af selve køkkenet.

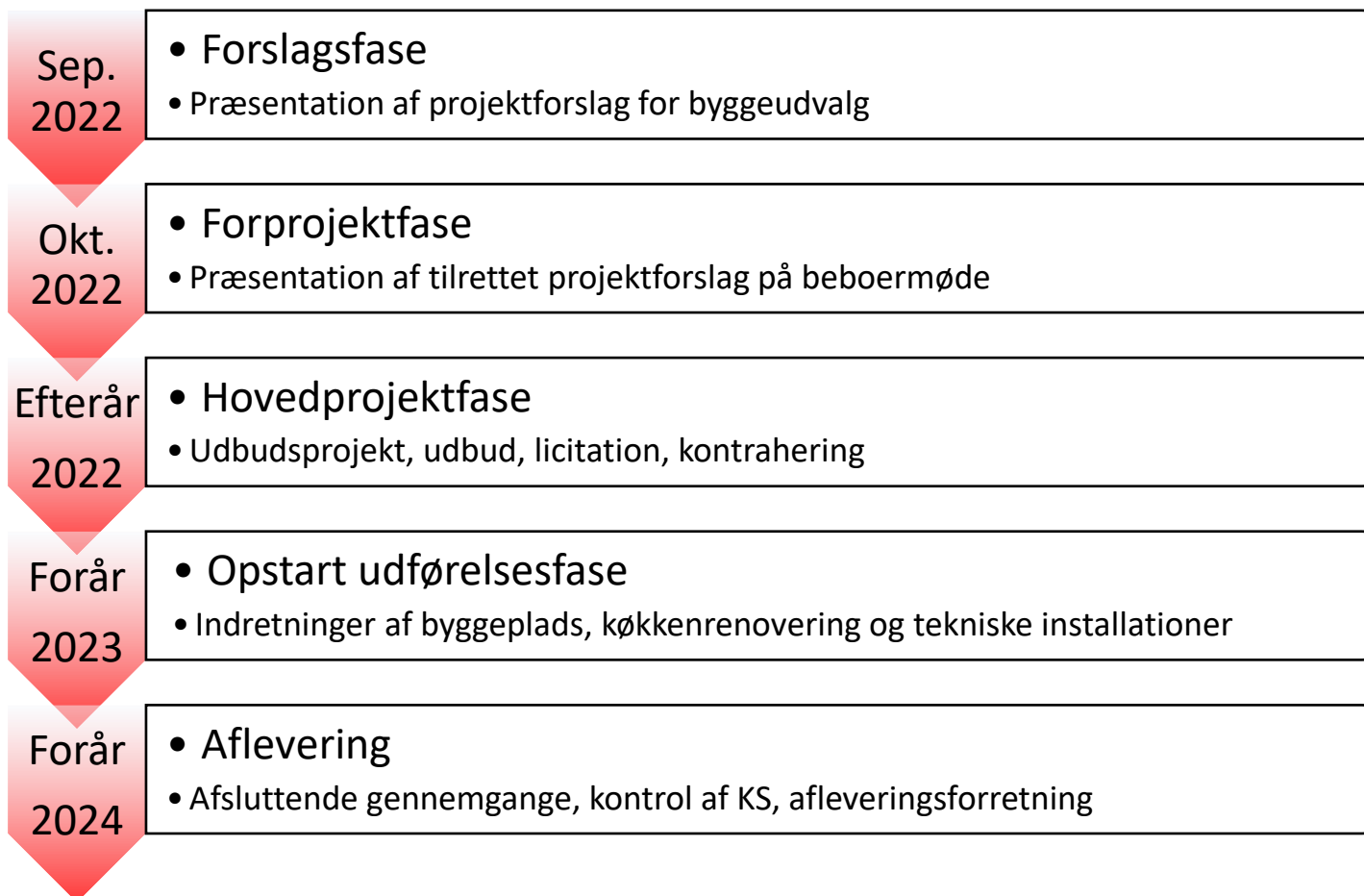
Der vil i den forbindelse etableres interimsvand i opgangen, så det er muligt at tappe vand lige uden for sin entredør. Boligselskabet vil stille vandbeholdere til rådighed i perioden, så man kan tappe vand og anvende eget toilet om natten mv.

Når eltavlen skal udskiftes vil der være afbrudt for strømmen i den pågældende periode. Dette forventes at være gennemført samme dag. Midlertidige madlavningsfaciliteter kan arrangeres.



## Tid

Såfremt projektet vedtages af beboerne, vil projektgruppen arbejde frem mod en detaljeringsgrad til indhentning af priser fra entreprenører. Det sker i efteråret, så det er muligt at starte til foråret i 2023. Udførelsesfasen vil forventeligt strække sig over 12-14 måneder.



## Økonomi

Det økonomiske overblik er vedhæftet som bilag 1.

## Udbud

Det er besluttet i fællesskab med boligselskabet at udbuddet skal foregå i samlet hovedentreprise. Dette medfører at der er ting som vil være op til entreprenøren at optimere på.

Som tidligere nævnt betyder det bl.a. at entreprenøren ikke har låste rammer for indretning af sin byggeplads eller rækkefølge for udførelsen. Han skal dog holde sig indenfor de anviste områder, som er markeret på oversigtsplanerne.

Det vurderes at det er fordelagtigt at udbyde alle opgaver i en samlet entreprise, da der er behov for omhyggelig koordinering mellem fagentrepriserne, og en stram styring af processerne, for at sikre mindst mulig gene for beboerne ved mindst mulig ventetid mellem arbejderne.

Projektet udbydes i begrænset licitation som indbudt licitation.

Det betyder dog også, at vi ikke på forhånd har bestemt hvilken køkkenleverandør der skal levere køkkenerne. For at kunne få den bedste pris sendes den opgave i udbud, i konkurrence.

Derfor kan vi ikke bestemme fabrikat/leverandør da det strider imod konkurrencereglerne i udbudsloven.

Dermed vil vi i stedet sikre os en ordentlig kvalitet ved at indbygge en række kvalitets- og funktionskrav for køkkenerne i udbuddet.

Det opdaterede budget har til formål at afspejle de aktuelle prisstigninger, som markedet er i dag. Det er dog ingen garanti for yderligere stigninger.

## Bilag

Bilag 1 – Økonomisk overslag

Bilag 2 – Oversigtstegninger, byggeplads

Bilag 3 – Køkkentegninger for køkkentyperne. Der er ikke lavet tegninger for spejlvendte køkkener.