

Islevtoften 2 – ståltegl-dæk og mer-økonomi

LBF Jnr. 154

Den 12.12.2016

Til Landsbyggefonden
v/Lars Holmsgaard

Indledning:

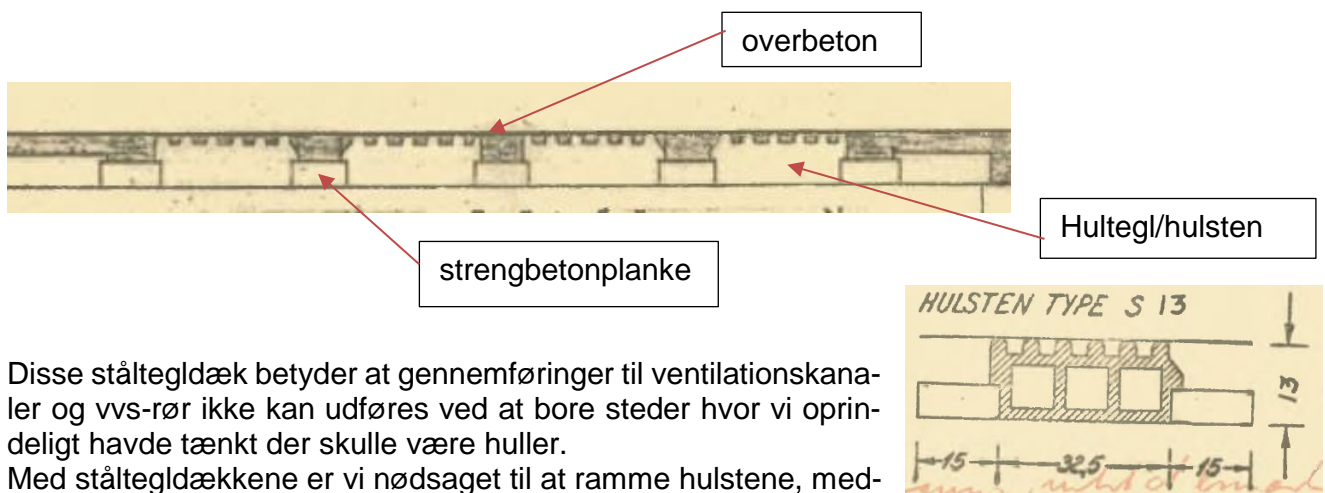
Som adviseret over telefonen d. 11. november 2016 fremsendes hermed en kort redegørelse af vores problemstilling vedrørende opdagelsen af ståltegl-dæk i stedet for massive jernbetondæk som antaget i helhedsplanen og skema A godkendelsen.

Problemstillingen:

I helhedsplanen antog vi på baggrund af tegninger fra byggesagsarkivet, at etagehusene havde massive jernbetondæk. På det tidspunkt tænkte vi ikke, at der kunne være andre tegninger end disse.

Den 18. august 2016 undersøger vi byggesagsarkivet igen - for at blive klogere. I den forbindelse ringer vi og spørger kommunen, og får at vide der også kan ligge tegninger på et andet matrikelnummer. Da Islevtoften 2 har mange matrikelnumre finder vi til sidst nogle dokumenter, hvori vi opdager konstruktionstegninger, som viser nogle usædvanlige dæk kaldet ståltegl-dæk eller strengbeton-plankedæk. Yderligere undersøgelser, og kontakt til varmemesteren Viggo, bekræfter dette.

Disse etagedæk er relativt set usædvanlige i den danske bygningsmasse, og det er første gang vores konstruktionsingeniør med over 20 års erfaring støder på disse dæk. Da vi ikke kan finde oplysninger om dækkenes bæreevne, kan vi heller ikke antage disse kan bære en ekstra last i de nye badeværelser. Derudover viser vores undersøgelser, at dækkene er lagt helt tilfældigt, så vi ikke kan antage en systematik i dækkenes bærende elementer og er har derfor været nødt til at finde på løsninger som er bygbare, holdbare og omkostningseffektive, hvilket vi nu mener at have fundet løsningen på.

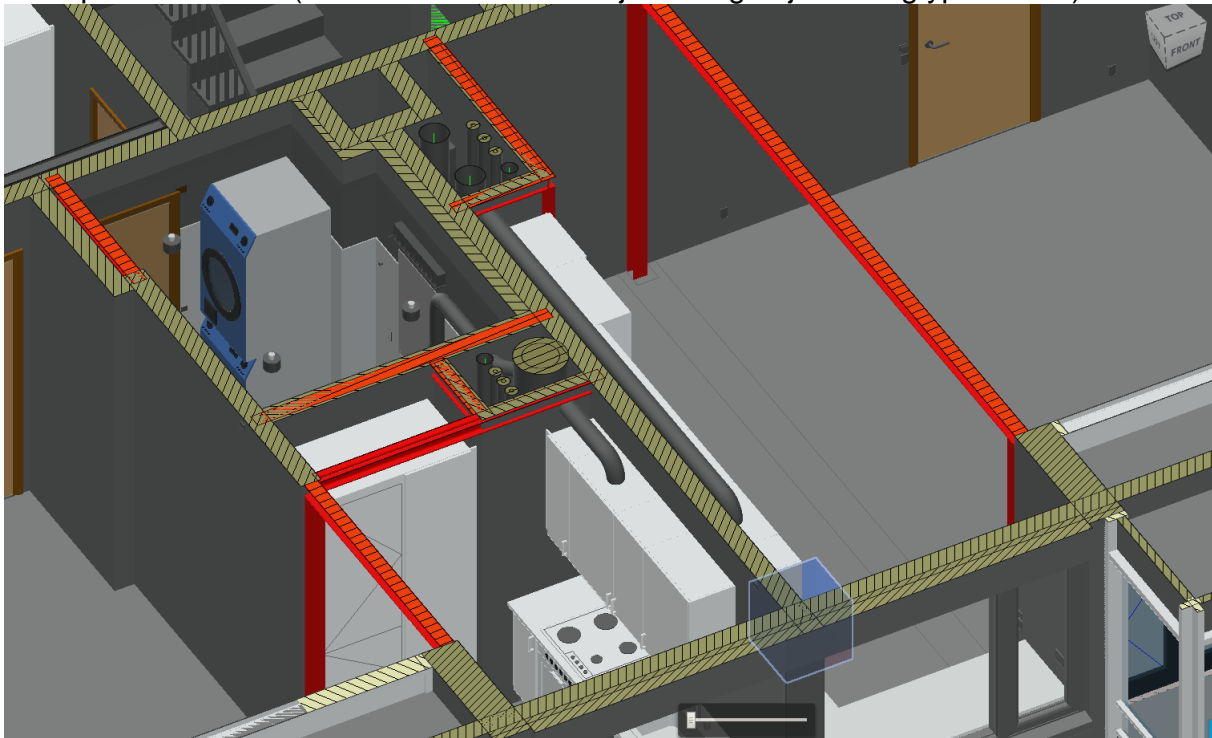


Disse ståltegl-dæk betyder at gennemføringer til ventilationskanaler og vvs-rør ikke kan udføres ved at bore steder hvor vi oprindeligt havde tænkt der skulle være huller.

Med ståltegl-dækkene er vi nødsaget til at ramme hulstene, med mindre der udføres udvekslinger, så ståltegl-dækkene ligger af på nogle nye bjælker. Vi har også arbejdet med at nedrive hele dæk, men denne løsning har vist sig at være dyrere og mere kompliceret.

Pt. er løsningen at alle installationsskakte og gennemføringer udføres med stålforstækning og udveksling med stålsøjler til punktfundament i kælder.

Princip illustreret her (røde elementer er stålbjælker og søjler i boligtype N1/N2):



Økonomi:

Rådgiver har opgjort mer-økonomien ved stålforstærkningerne inkl. afledte arbejder. Ift. skema A budgettet betyder det en samlet mer-økonomi på 21.222.051 kr. inkl. moms. og omkostninger.

Overordnet skyldes dette:

- I skema A regnede vi med jernbetondæk og dermed en større "frihedsgrad" ift. skaktindretninger og installationsgennemføringer, da vi kunne bore igennem dækket uden at forstærke. Med ståltegl-dækkene er frihedsgraden begrænset pga. strengbetonplankerne, og vi er nødsaget til at udføre udsparinger med forstærkninger.
- Badeværelses- og køkkenindretningen er relativt set låst ift. styregruppens tidligere godkendelser, og dermed er føringsveje og skakte også låste.
- Skakthjørner skal ligeledes udføres med stålsøjler så kræfterne fra udvekslingerne kan nedføres til et punktfundament.
- Stålbjælkerne skal have direkte kontakt til strengbetonplankerne hvorfor pudslaget skal fjernes. Dette medfører miljøsanering og genopretning fordi malingen er blyholdig viser miljøanalyser.
- Nogle områder skal ventilationskanaler føres under stålbjælkerne og påvirker dermed loftshøjden og dermed detaljer ved fx garderober. Andre områder fx entré udføres med nedhængt loft pga. alternative føringsveje udenom høje stålbjælker.
- Nye varmerør til det 2-strengede anlæg medfører også borer gennem dækket, men borer skal nøje planlægges og udføres forsigtigt med understøtninger grundet dækkenes tilfældige udlægning på bærende tværvægge.

Se vedhæftede bilag 1 for en nærmere opgørelse af de økonomiske konsekvenser.

Konklusion:

Rådgivere har fundet frem til den mest optimale løsning som er stålforstærkninger og udvekslinger. Alternative løsninger såsom nye dæk er også overvejet men fundet dyrere og mere komplicerede.

Stålforstærkninger har nogle afledte arbejder i både på miljøsaneringen og arkitektindretning herunder garderober, sænkede lofter og nye trægulve, hvilket fremgår af bilag 1. Opdagelsen af ståltegldekkene medfører en mer-økonomi på 21.222.051 kr inkl. moms og omkostninger ift. skema A budgettet.

Den videre proces:

Rådgiver skal på vegne af bygherre spørge LBF om følgende:

- Kan mer-økonomien på 21.222.051 kr inkl. moms tillægges den foreløbigt godkendte anskaffelsessum på 245.918.304 kr. inkl. moms jf. skema A godkendelsen af d. 27. juni 2016? Dvs. hvordan håndteres denne betragtelige mer-økonomi rådgiver har konstateret ifm. projektforslaget?
Kort sagt: kan LBF give støtte til dette?
- Kan lejeforhøjelsen fastholdes til det i skema A godkendte beløb? Dvs. at den fremtidige husleje ikke ændres på grund af konstateringen.

Grunden til at vi spørger ifm. projektforslaget er for be- eller afkræfte at denne mer-økonomi ikke vil betyde projektbesparelser allerede nu – og dermed et anderledes projekt end skema A projektet.

Da rådgivere har møde med styregruppen d. 15.12.2016 vil et foreløbigt afklarende svar inden 15.12.2016 kl. 15, være kærkomment for styregruppen og rådgivere.

På vegne af DAB
DOMINIA
Projektleder Zeynel Palamutcu