

JUNI 2018
BO-VEST. AFD. 60 HYLDESPJÆLDET

PROJEKTBEKRIVELSE

BILAG TIL SKEMA A ANSØGNING



PROJEKTNR. DOKUMENTNR.
A004108 A004108-Helhed-01

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
2.0	2018-06-29		Merete Hjorth Rasmussen / MHR Nanna Dahl Hemmingsen / NDHE	OLST	MHR

INDHOLD

i.	Formål	5
ii.	Baggrund	6
iii.	Indledning	8
1	Tage og tagterrasser	10
2	Betonfacader	13
3	Vinduer og døre	16
4	Træfacader	18
5	Betontrapper	20
6	Terrænkonstruktion og regnvandsledninger	23
7	Installationer, ventilation	25
8	Materielgård	27
9	Ombygning af 3 etagers boliger og 1 rums boliger	30
10	Beboerhus	34
	Bilag A Fordeling mellem støttede og ustøttede renoveringsarbejder	36

i. Formål

Denne projektbeskrivelse indeholder en beskrivelse af de samlede renoveringsløsninger for boliger og fællesbygninger i Hyldebjerg, som skal udføres i Helhedsplanen for BO-VEST Afd. 60 Hyldebjerg.

Helhedsplanen er vedtaget ved beboerafstemning i afdelingen foretaget i perioderne henholdsvis 29. november 2017 – 4. december 2017 og 15. marts 2018 – 20. marts 2018.

Projektbeskrivelsen indgår i afdelingens dokumentation til skema A ansøgning til Landsbyggefonden.

Finansieringsform for de enkelte bygningsdele fremgår af bilag A "Fordeling mellem støttede og u-støttede renoveringsarbejder".

ii. Baggrund

Projektbeskrivelsen omfatter de af afdelingen godkendte renoveringsløsninger og beskriver kun de overordnede tekniske løsninger og ombygninger.

For en detaljeret gennemgang af bygningsdelenes tilstand og skader samt skadesårsager henvises til nedenstående oplyste baggrundsmateriale.

Baggrundsmateriale

Forud for nærværende projektbeskrivelse er der udført en række tekniske forundersøgelser med det formål at vurdere byggeriets fysiske standard og tilstand. Disse forundersøgelser er samlet som byggeteknisk dokumentation og fremgår af rapporterne fra de tekniske forundersøgelser:

Tekniske forundersøgelser. Trin 1

Tilstandsundersøgelse - November 2010. Rev. 2 - Oktober 2011

Vedligehold af tage frem til renovering - 17. november 2011

Tekniske forundersøgelser. Trin 2

Supplerende undersøgelser - Tillæg til "Trin 1. Tilstandsundersøgelse" Juli 2011

Tekniske forundersøgelser. Trin 3

Renoveringsforslag - Januar 2012. Rev. 1 – April 2012

Radon målinger - 19. juni 2013

Betonundersøgelser

Klorid-, makro- og mikroanalyser af borekerner og pulverprøver - Version 1.0. 22. november 2013

Betonundersøgelse af facader og trapper - 31. januar 2014

Skimmelundersøgelse af terrændæk og gulve - Version 2. 28. april 2014

Ekstraisolering på sokkel - 7. november 2014

Radon

Forsøg med radonsug - Version 01. 10. februar 2015

Arkitekt- og ingeniørydelser til færdiggørelse af helhedsplan

Ventilation og varmerør - Version 1.0. 27. januar 2016

Tekniske forundersøgelser. Trin 3

Renoveringsoverslag - Supplement 1, 4. februar 2016

Varmebesparelse – iht. DS 418 ved opdatering af klimaskærm til BR15 krav
25. januar 2017

Indeklima

Vurdering af eksisterende forhold for ydervægge - 29. marts 2017

Tekniske forundersøgelser. Trin 3

Renoveringsoverslag - Supplement 2, 29. marts 2017

Dokumenter udarbejdet af arkitekt, Friis & Moltke:

01 - Sammenlægningsoversigt og situationsplan – oversigt over 3 etagers boliger - 16. december 2015

02 - Tilgængelighedsbolig T1 – plan - 16. december 2015

03 - Ombyggede boliger D1 og D2 – planer - 16. december 2015

04 - Vurdering af terrænhøjder - 16. december 2015

05 – Trappeforslag - 16. december 2015

06 - Analyse – Eksisterende forhold og placering af nye trapper - 16. december 2015

COWI har yderligere foretaget en række særundersøgelser primært vedrørende fugt og statiske forhold. Hvor det har været relevant for arbejdet med Helhedsplanen er de overordnede erfaringer herfra indarbejdet i de ovennævnte rapporter.

COWI har desuden gennemført en beboerinddragelsesproces, der er beskrevet i:

Afrapportering af beboerinddragelsen i Hyldebjerg - fase 1 og 2
Version 01. August 2011

iii. Indledning

Helhedsplanen indeholder 10 bygningsdele, der er beskrevet i afsnit 1-10:

- 1 Tage og tagterrasser
- 2 Betonfacader
- 3 Vinduer og døre
- 4 Træfacader
- 5 Betontrapper
- 6 Terrænkonstruktion og regnvandsledninger
- 7 Installationer, ventilation
- 8 Materielgård
- 9 Ombygning af 3 etagers boliger og 1 rums boliger
- 10 Beboerhus

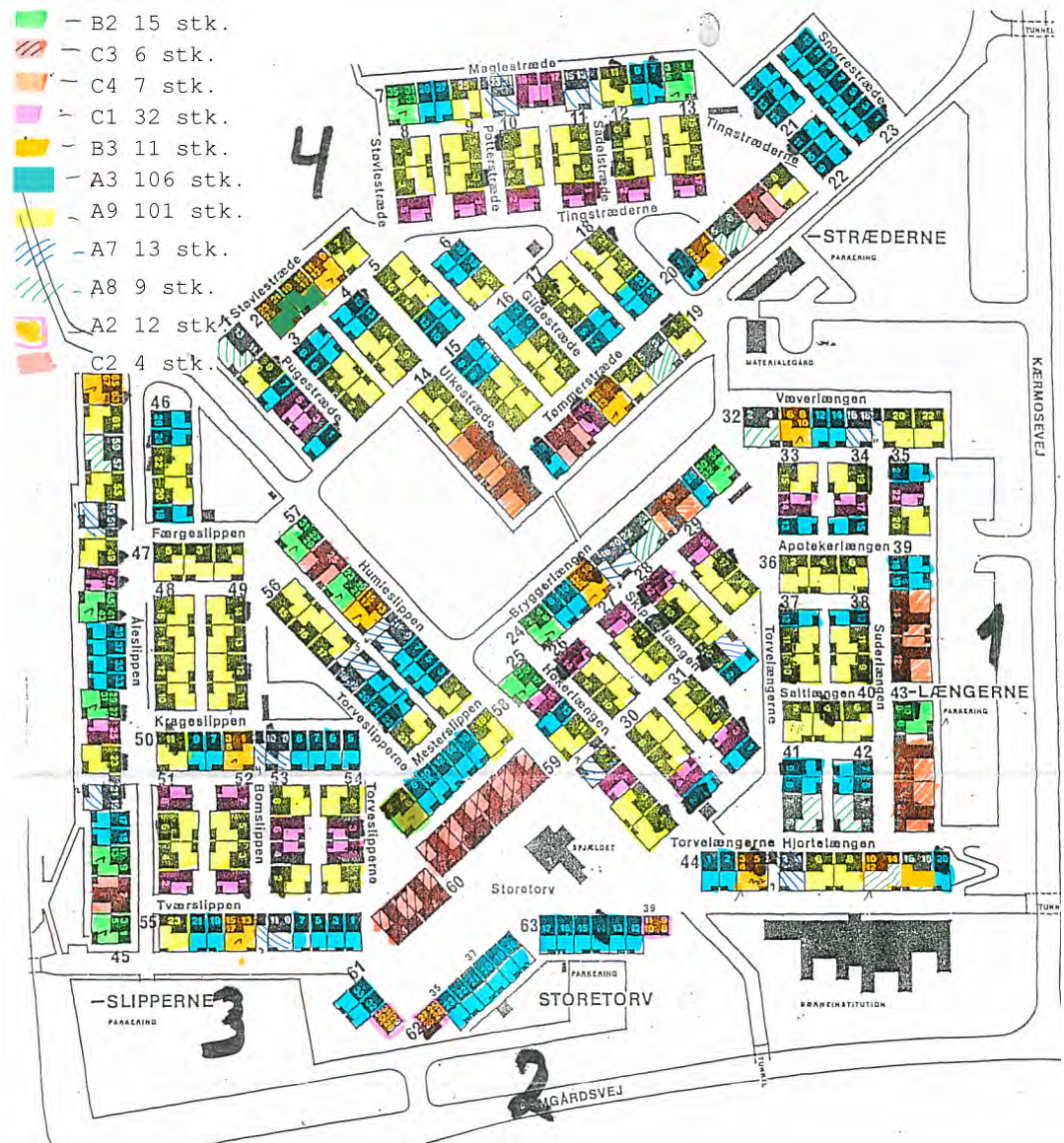
For hver bygningsdel er i kort form angivet:

- > Beskrivelse inkl. foto af bygningsdel
- > Beliggenhed og omfang
- > Problem: kort beskrivelse af tilstand og skader inkl. foto
- > Renoveringsløsning inkl. evt. visuel fremstilling

Luftfoto af Hyldepjældet set fra øst. Afdelingen afgrænses af Kærmosevej i forgrunden, Galgebakken til højre og Storetorv ligger midt i billedet yderst til venstre.



Af situationsplan ses oversigt over lejlighedstyper, vejnavne, husnumre og bloknumre. Nord er opad.



Lejlighedstyperne A7 og A8 indeholder et supplementsrum og typerne B2 og B3 to supplementsrum. Disse supplementsrum, som svarer til type A2, kan lejes ud som selvstændige boliger. Herved er der mulighed for i alt 86 type A2 og totalt 390 boliger. I nogle tilfælde er supplementsrummene permanent sammenlagt med naboledigheden og der er derved aktuelt 383 lejemaal i bebyggelsen.

1 Tage og tagterrasser

Beskrivelse

Tagpapbelægning og underliggende isolering på betondæk.



Omfang og beliggenhed

Alle tagpaptage over boliger og autoværkstedet samt i forbindelse med tagterrasser.

Problem



Tagfladerne er meget nedslidte og der er utætheder i stort omfang. Der er ved tagundersøgelse fundet fugt i tagisoleringen under tagpappen.



Fald og udspyer/afløb er utilstrækkelige til at lede vandet væk og vandet bliver stående på tagene.



Utætheder i tagpap har ledt til vandgennemtrængning og skimmelsvamp i boliger og der har gennem mange år løbende været store udgifter til reparation af tage.

Renoveringsløsning

- > Tagpap udskiftes
- > Våd isolering udskiftes
- > Overalt isoleres svarende til krav i gældende bygningsreglement
- > Forbedret afvandringsforhold for regnvand

Eksisterende tagpap og isolering fjernes hvor isolering er våd. Omfanget skal fastlægges nærmere ud fra en vurdering af hvor meget vand, der er ophobet i den eksisterende isolering på det tidspunkt, hvor renoveringen skal udføres. I prisoverslaget er der regnet med, at isoleringen udskiftes på alle vandrette tagflader. På autoværkstedet, som er uopvarmet, isoleres ikke.

Stern og lignende forhøjes, i det omfang det er nødvendigt, for at få plads til ekstra isolering.

Ny isolering/merisolering til opnåelse af kravene i det gældende bygningsreglement udlægges.

Afvandingsforhold sikres, herunder opbygning af fald på tagflader og etablering/reablering af tagrender og nedløb.

Ny tagdækning udlægges på alle tagflader.

Tagarbejder på materielgård og på beboerhus udføres under 8 "Materielgård" og 10 "Beboerhus".

2 Betonfacader

Beskrivelse

Ydervægge af sandwichelementer.



Omfang og beliggenhed

Alle betonfacader i bebyggelsen består af sandwichelementer.

Problem





Betonfacaderne har skader nederst på "tåen" og nederst på siden af hjørneelementer. Det skyldes for dårlig udstøbning af betonen og for lille dæklag over armeringen.

Mange steder ses revner og betonafspængninger, men de fleste steder er skaderne under udvikling og kan ikke ses på forsiden endnu.



De blå betonelementer har netrevner, p.g.a. alkaliskreaktioner.

Alle betonskader er under udvikling og omfanget af nødvendige reparationer afhænger derfor af hvornår betonfacaderne renoveres.

Der er kuldebroer i alle de lodrette elementfuger, fordi elementsamlingerne er udført med fejl i den projekterede isoleringsstopning.

Der er konstateret kuldebro i alle de vandrette elementsamlinger ud for etagedækkene og tagdækkene.

Der er kulde og trækgener, der blandt andet skyldes mange kvadratmeter ringe isoleret facade i forhold til boligareal.

Der er problemer med skimmelsvamp på kolde overflader. Næsten 9 ud af 10 af undersøgte vægflader er så kolde, at det giver risiko for vækst af skimmelsvamp, men det faktisk registrerede omfang er en del mindre, hvilket tilskrives lavere luftfugtighed i boligerne grundet god beboeradfærd.

Renoveringsløsning

- > Betonreparationer
- > Udskiftning af mest skadede blå betonelementer
- > Fugtbremsende overfladebehandling af resterende blå skadede betonelementer
- > Renovering af lodrette fuger ved opskæring og isolering
- > Overfladebehandling f.eks. svumning med indfarvet mørtel på alle betonoverflader

Betonreparation af samtlige facadeelementernes tå og af nederste hjørner.

Der skal udføres total registrering og vurdering af alle blå elementer på det tidspunkt hvor renoveringen skal udføres. De mest skadede blå betonelementer skal udskiftes. Heraf er en del bærende portelementer.

Blå betonelementer overfladebehandles for at mindske opfugtning af betonen og dermed mindske udviklingen af revner. I forbindelse med renoveringen skal det kontrolleres ved yderligere betonundersøgelser, at revneudviklingen ikke allerede er blevet for fremskredet, til at nedbrydningen kan bremses.

Lodrette fuger ophugges og isoleres. Fugebånd genetableres. Det skal først afprøves i pilotprojekt om metoden kan gennemføres og vil afhjælpe kuldebroer, der stammer fra de lodrette elementfuger.

Overfladebehandling ved f.eks. svumning med indfarvet mørtel på alle betonoverflader for at skjule betonreparationerne på samtlige elementer.

I renoveringsløsningen foretages ingen byggetekniske tiltag for at afhjælpe kuldebroer fra vandrette elementsamlinger og øvrige kuldebroer samt kulde-, træk- og skimmelp problemer der skyldes betonfacaderne.

3 Vinduer og døre

Beskrivelse

Vinduer, vinduesskodder og yderdøre i træ.



Omfang og beliggenhed

Alle boliger, Store torv 8-39 samt autoværksted.

Problem



Vinduer og yderdøre er slidte og utætte og der er konstateret råd og delaminering af træet. Vinduer er udført med vandret bundfals i rammer.

Skodder og ophæng er slidt, og der er begyndende råd i træet.



Der er træk og kulde fra vinduer og yderdøre, som er til stor gene for beboerne.

Renoveringsløsning

- > Udskiftning af vinduer, yderdøre og skodder

Vinduer og yderdøre udskiftes til nye i træ/aluminium iht. gældende bygningsreglement. Nye vinduer og yderdøre udføres med overfladebehandling i speciel farve, tilsvarende eksisterende farvevalg.

Vinduer udføres uden friskluftventiler i ramme, da der udføres ventiler i ydervægge jf. 7 "Installationer, ventilation".

Skodder og ophæng udskiftes.

4 Træfacader

Beskrivelse

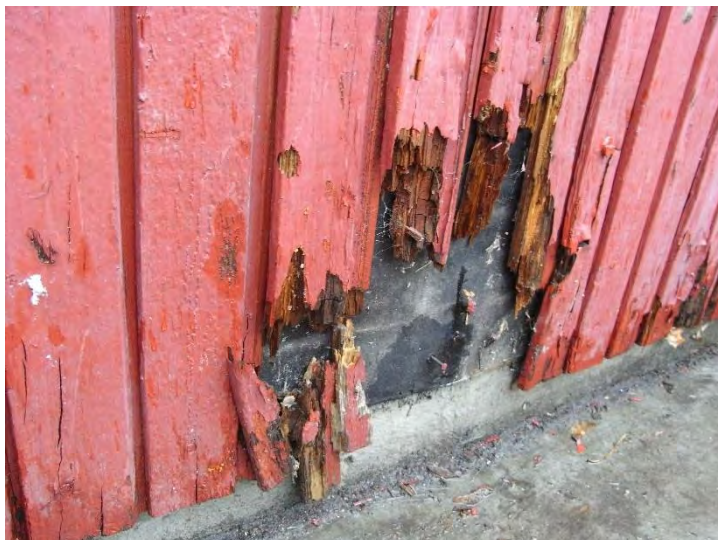
Facadebeklædninger af træ opsat på bærende bagmur af betonelementer samt på træskelet.



Omfang og beliggenhed

Stueetagen på fællesbygninger på Storetorv 8-39 (betonbagmur) og autoværkstedet (træskelet, uisoleret).

Problem



Beklædningen er opsat for tæt på terræn samt uden ventilation bagved, hvilket giver opfugtning og begyndende nedbrydning af træet. Der er således fejl i konstruktionen.

Renoveringsløsning

- > Eksisterende træbeklædning og underlag fjernes
- > Eventuelle råd- og svampeskader udbedres
- > Ekstra isolering opsættes i muligt omfang (kun Storetorv 8-39)
- > Ny facadebeklædning monteres.

Udskiftning af træbeklædning og underlag på Storetorv 8-39. Så vidt det er muligt opsættes ny isolering til opnåelse af gældende bygningsreglements krav. Det er i økonomioverslaget forudsat, at facaderenoveringen udføres samtidigt med vinduesudskiftningen, så vinduer og døre flyttes med ud og tilpasses den nye facade.

Facadebeklædningen på autoværkstedet udskiftes og træskelet repareres for eventuelle råd- og svampeskader. Facade bevares som uisoleret konstruktion.

Alle steder gennemgås træskelet for råd- og svampeskader og skader udbedres.

Sokkel under træbeklædning isoleres ikke.

Træfacader på materielgård og på beboerhus indgår under 8 "Materielgård" og 10 "Beboerhus".

5 Betontrapper

Beskrivelse

Trapper af betonelementer båret af udkragede betonbjælker.



Omfang og beliggenhed

Alle udvendige adgangstrapper til supplementsrum.

Problem



Armeringsjernene i betonen rustet på grund af kloridangreb fra tørsaltning og for lille dæklag.

Mange af betonbjælkerne er i dårlig stand.

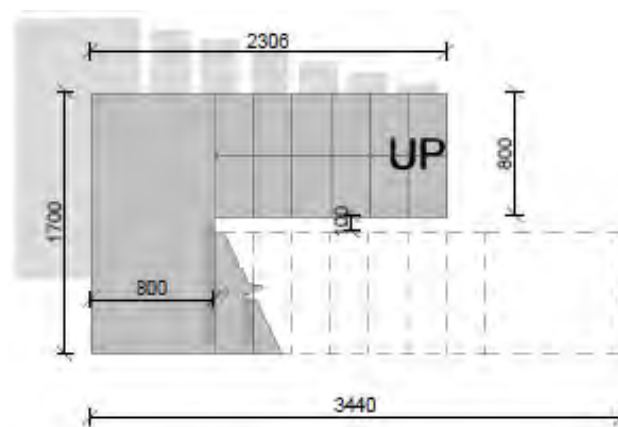


Trapperne er meget stejle, ca. 45 graders stigning og trinene er meget korte.

Renoveringsløsning

- > Trappeelementerne fjernes
- > Værst angrebne betonbjælker udskiftes
- > De nye trapper gøres mindre stejle

Alle betontrapper skal udskiftes.



Nye betontrapper udføres som toløbstrappe med mellemreos for at give bedre gangkvalitet. Et eksempel på udformning ses på foregående side.

De værst angrebne betonbjælker udskiftes. Kloridprøverne, der er taget af betonbjælker, viser kloridindhold lige under den kritiske grænse og i et tilfælde en del over. Det betyder, at hver enkelt betonbjælke må undersøges yderligere for klorider i forbindelse med nedtagning af trappeløb, da overside af bjælker ikke kan undersøges, når trappeløb er monteret. Det vurderes at halvdelen af betonbjælkerne skal udskiftes.

6 Terrænkonstruktion og regnvandsledninger

Beskrivelse

Støbte terrændæk, samt isolering og trægulve over terrændæk. Regnvandsafledning fra bygninger.



Omfang og beliggenhed

Terrænkonstruktioner i alle opvarmede bygninger på nær materielgården og autoværkstedet.

Regnvandsledninger i tilknytning til boliger herunder rensebrønde ved tagnedløb (tagbrønde), dræn langs bygninger samt stikledninger indtil hovedledning.

Problem



I entré er der fundet skimmelsvamp under gulv og rådne gulvbrædder på grund af utætheder ved yderdøre.



Der er konstateret skader på rensebrønde fra tagedløb og på dræn og stikledninger. Utætheder på regnvandssystem vurderes desuden at have sammenhæng med skimmelvækst under gulve.

Der er målt forhøjet radonniveau i boliger.

Renoveringsløsning

- > Skimmelsanering under gulv i entre inkl. ny isolering og nyt trægulv
- > Renovering af regnvandsledninger herunder dræn, rensebrønde og stikledninger indtil hovedledning
- > Radonsug i alle boliger samt tætning af utætheder mod terræn

Der udføres skimmelsanering af gulv i entre og genopbygning med ny isolering og nyt trægulv. Skimmelsaneringen udføres samtidig med udskiftningen af hoveddøre.

Der etableres radonsug i alle boliger for at sænke radonniveauet. Desuden lukkes huller i terrændæk i bunden af alle varmeskabe og ved indføring af fjernvarmerør i boligblokkene.

Rensebrønde, dræn og stikledninger indtil hovedledning renoveres.

7 Installationer, ventilation

Beskrivelse

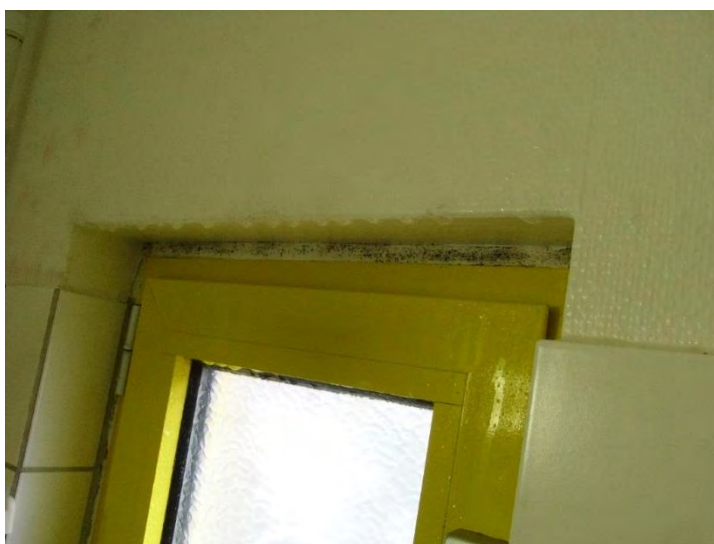
Ventilation af boliger.



Omfang og beliggenhed

Luftskifte i badeværelser og opholdsrum i boliger der ikke ombygges i forbindelse med boligsammenlægningen.

Problem



Der er dårlig eller ingen aftræk/udsugning fra badeværelser som giver kondens og skimmelproblemer. Ventilatorerne i lofter er nedslidte og giver trækgener for beboerne.

Der er ingen ventilation i opholdsrum.

Renoveringsløsning

- > Etablering af mekanisk udsugning i bad
- > Etablering af friskluftventiler i facader i opholdsrum

For at reducere trækgener og sikre lav luftfugtighed i badeværelser og reducere energiforbruget, demonteres eksisterende udsugningsventilatorer og der opsættes nye fugtstyrede ventilatorer med timer og kontraspjæld i alle bade/toilet rum.

For at sikre kontrolleret erstatningsluft til boligen opsættes støjdempet friskluftventiler med betjeningsmulighed i vægge i stue og på værelser. Til gengæld udføres der ikke friskluftventil i de nye vinduer og døre.

Bygninger der ombygges får nye ventilationsinstallationer i forbindelse med 10 "Ombygning af 3 etagers boliger".

8 Materielgård

Beskrivelse

Træbeklædte facader, tage med tagpapbelægning, bærende trækonstruktioner og vinduer og porte.



Omfang og beliggenhed

Materielgården omfatter en opvarmet bygning, en isoleret men uopvarmet bygning samt en uisolert tilbygning.

Problem



Yderdøre, porte og vinduer er nedslidte og utætte.



Træfacader er udført med fejl i konstruktionen og er i meget dårlig stand med bl.a. mange rådskader både i facadebeklædning og i bærende konstruktioner. Konstruktionsfejl er manglende ventilation af træbeklædning, manglende friholdelse fra terræn samt forkert udførte drypkanter.

Der er ringe isolering af facader, sokler og tag.



Tagfladerne er nedslidte og der er utætheder. Fald og udspyer/afløb fra tage er utilstrækkelige til at lede vandet væk og vandet bliver stående på tagene.

Renoveringsløsning

- > Udskiftning af træbeklædning inkl. merisolering på isolerede bygninger
- > Udskiftning af rådgribet trækonstruktion
- > Tagrenovering
- > Udskiftning af vinduer og yderdøre og porte
- > Genhusning af materielgård under renovering

Facadernes træbeklædning og underlag fjernes, rådgribet trækonstruktion udskiftes. Der udføres ny træbeklædning inkl. dampspærre og merisolering af isolerede facader samt af sokler til nugældende krav i det omfang det er muligt.

Der udføres tagrenovering herunder udskiftning af opfugtet isolering, merisolering til opfyldelse af nugældende krav, udskiftning af råddent træ, ny tagdækning samt tilpasning af tagafvandingsforhold. Stern og lignende forhøjes, i det omfang det er nødvendigt, for at få plads til ekstra isolering og tilstrækkelige afvandingsforhold.

Vinduer og yderdøre udskiftes og flyttes med ud og tilpasses den nye facade. Nye vinduer og yderdøre i træ/aluminium med overfladebehandling i speciel farve. Porte udskiftes.

Der skal etableres genhusning af materielgård under renoveringsperioden.

9 Ombygning af 3 etagers boliger og 1 rums boliger

Beskrivelse

Boligsammenlægninger



Omfang og beliggenhed

3-etagers boliger og 1-rumsboliger der ligger som supplementsrum ved 3-etagers boliger. Fordelt over hele bebyggelsen.

1 rumsboliger ligger i stuetagen og på 1. sal og indeholder entre med tekøkken, badeværelse og 13 m² sove/opholdsrum. 1 rums boliger er nogle steder sammenlagt med 3-etagers naboelighed.

Problem

Hyldebjergområdet rummer i dag boliger i 1, 2 og 3 plan.

3 plans boligerne opleves som de mindst eftertragtede fordi indretningen er upraktisk og meget areal bruges til trapper.

Hyldebjergområdet rummer i dag ingen "tilgængelighedsboliger", men kommunen har i enkelte tilfælde forbedret på adgangen til nogle boliger. 1 plans boliger er bedst egnede som boliger med øget tilgængelighed, men antallet af 1 plans boliger er i dag kun 49 ud af 308 familieboliger. Desuden er tilgængeligheden til disse ikke god på grund af niveauforskelle mellem stræder/haver og boliger.

Mange beboere har boet mange år i Hyldebjergområdet og ønsker også at kunne blive boende når de bliver ældre og måske får nedsat førlighed.

Derfor er der et behov for at tilvejebringe boliger, som giver mulighed for dette.

Renoveringsløsning

20 3-etagers boliger (4 af disse har allerede tillagt en eller to 1 rumsboliger (=supplementsrum)) og 33 1 rums boliger ombygges til 20 2-etagers boliger og

20 boliger med øget tilgængelighed. Adgangsforhold for boliger med øget tilgængelighed forbedres ved terrænregulering.

Ved ombygning af 3 etages boliger og 1 rums boliger, som ligger ved siden af 3 etages boligerne i stuen og på første sal kan man etablere boliger med øget tilgængelighed i stueetagen og nye familieboliger på 1. og 2. sal. Herved opfyldes både behov for boliger med øget tilgængelighed og for ændring af de upraktiske 3 etages boliger til mere attraktive boliger i 2 plan med tagterrasser.

Det er valgt at ombygge 20 ud af 26 3 etages boliger, fordi ombygning af samtlige 3 etages boliger vil medføre en større reduktion af 1 rums boligerne end ønsket i øjeblikket. Reduktionen er på 33 ud af aktuelt 79 1 rumsboliger til fremtidigt 46 1 rumsboliger. 7 1 rumsboliger er i dag allerede fast lagt sammen med 4 af de boliger, som foreslås ombygget. I oversigt nedenstående oversigter er det vist, hvordan boligfordelingen vil være før og efter ombygning.

Eksisterende boliger pr.1.1.2013			
Type:	Rum:	M ² :	Antal:
A2	1	26	79
C1	2	56	32
A3	2	65	106
A7	3	85	13
B2	3	90	11
C2	4	86	4
A9	4	95	101
A8	4	100	9
B3	4	104	11
C3	4	129	6
B5	5	142	3
C4	6	108	7
B4	4	116	1
Antal lejemål i alt:			383

Evt. fremtidige boliger:				
Type:	Rum:	M ² :	Antal:	Bemærkninger
A2	1	26	46	Bruger 33
C1	2	56	32	
A3	2	65	106	
A7	3	85	13	
B2	3	90	0	Udgår
C2	4	86	4	
A9	4	95	101	
A8	4	100	9	
B3	4	104	6	Antal reduceres
C3	4	129	6	
B5	5	142	0	Udgår
C4	6	108	7	
B4	4	116	0	Udgår
T1	2 (3)	50	20	Tilgængelighedsbolig
D1	3 (4)	100	6	Tagterrasse
D2	3 (4)	90	14	Tagterrasse
Antal lejemål i alt:			370	

Hvis nærmere vurderinger af behov for de forskellige boligtyper er anderledes end forudsat, kan omfang af ombygninger ændres til maksimalt 26 nye 2 plans boliger og 26 nye boliger med øget tilgængelighed.



Endelig udvælgelse af boliger samt opdeling og planindretning udføres i projekteringsfasen, men i det følgende er de overordnede hovedarbejder der udføres i forbindelse med ombygningen oplyst.

Sammenlægning af boliger – 3-etagers bolig til 2-etagers bolig

For de nye 2-etagers boliger gælder at

- > De spænder over 1. og 2. etage
- > Der er adgang via udvendig trappe
- > Der er ingen have men tagterrasse
- > Boligstørrelse er ca. 90 og 101 m²
- > Stue og 2-3 værelser
- > Mulighed for depotrum i nogle af lejlighederne

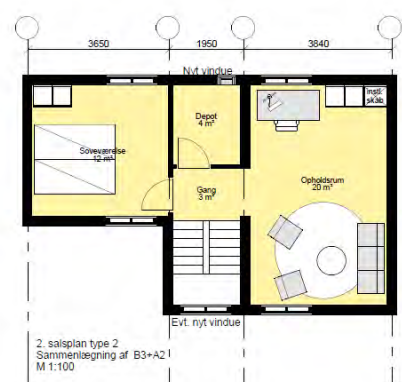
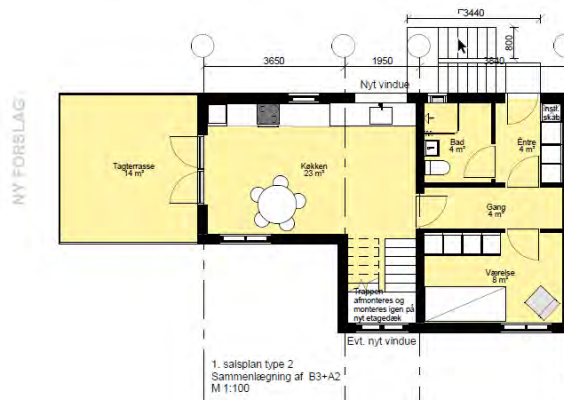


EKSISTERENDE FORHOLD:

B3 (4 rum) 104 m² 11 boliger
A2 (1 rum) 25 m² 79 boliger

NY FORHOLD:

1-2 Sal: 3-4 vær. bolig på ca. 101 m² med tagterrasse



Der foretages følgende ombygningsarbejder

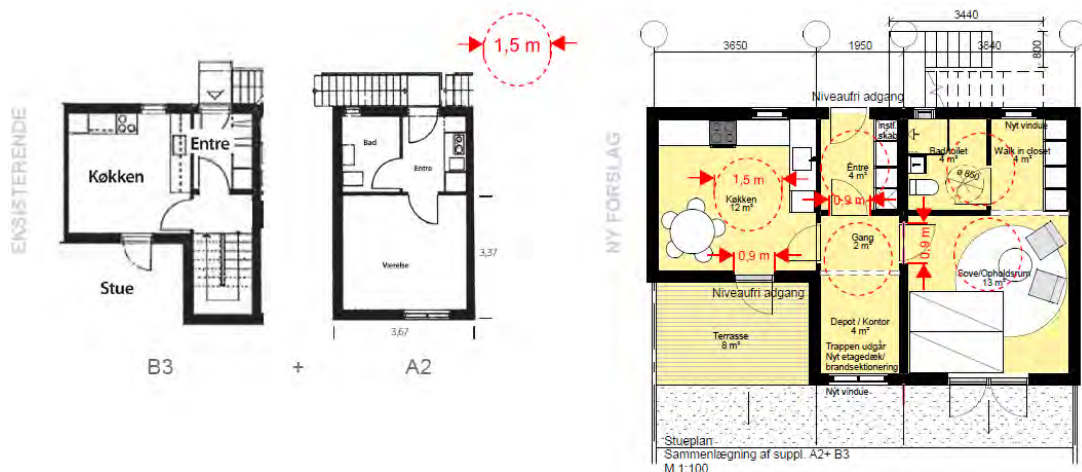
- > Etablering af tagterrasser hvor de ikke allerede eksisterer
- > Lukning af dæk mellem stueetage og 1. sal
- > Nyt køkken
- > Renovering af badeværelse
- > Ny elinstallation
- > Ny ventilation
- > Ændring af vand og varme
- > Nye ekstra vinduer og døre
- > Partielt nye gulve og generelt renovering af eksisterende gulve
- > Istandsættelse af indvendige overflader
- > Nye indvendige døre
- > Regulering af terræn og belægninger i stræde og haver

Sammenlægning af boliger – til boliger med øget tilgængelighed

I alt 20 1-rums boliger sammenlægges med 3-etages boligens stueetage og ombygges til nye boliger i stueplan med øget tilgængelighed.

For de nye boliger gælder at

- > Alle er i én etage i stueetagen
- > Det er 2-værelses boliger på ca. 50 m²



Der foretages følgende ombygningsarbejder:

- > Nyt køkken
- > Renovering af badeværelse
- > Ny elinstallation
- > Ny ventilation
- > Ændring af vand og varme
- > Der monteres nye ekstra vinduer i trappeopgang og i køkken
- > Nye gulve
- > Istandsættelse af indvendige overflader
- > Nye indvendige døre
- > Regulering af terræn og belægninger i stræde og haver

10 Beboerhus

Beskrivelse

Facader, tag og vinduer og døre.



Omfang og beliggenhed

Klimaskærm på hele beboerhus.

Problem



Træfacader er udført med fejl og er i meget dårlig stand med bl.a. mange råds-
skader. Konstruktionsfejl er manglende ventilation af træbeklædning,
manglende friholdelse fra terræn samt forkert udførte drypkanter.

Der er ringe isolering af facader, sokler og tag.

Yderdøre og vinduer er nedslidte og utætte.



Tagfladerne er nedslidte og der er utætheder. Fald og udspyer/afløb fra tage er utilstrækkelige til at lede vandet væk og vandet bliver stående på tagene.

Renoveringsløsning

- > Udskiftning af træbeklædning inkl. merisolering
- > Udskiftning af evt. rådangrebet trækonstruktion
- > Tagrenovering
- > Udskiftning af vinduer og yderdøre

Udskiftning af træbeklædning og underlag. Så vidt det er muligt opsættes ny isolering til opnåelse af gældende bygningsreglements krav. Samtidig isoleres søkler. Det er i økonomioverslaget forudsat, at facaderenoveringen udføres samtidigt med vinduesudskiftningen, så vinduer og døre flyttes med ud og tilpasses den nye facade.

Alle steder gennemgås træskelet for råd- og svampeskader og eventuelle skader udbedres.

Eksisterende tagpap og isolering fjernes hvor isolering er våd. Omfanget skal fastlægges nærmere ud fra en vurdering af hvor meget vand, der er ophobet i den eksisterende isolering på det tidspunkt, hvor renoveringen skal udføres. I prisoverslaget er der regnet med, at isoleringen udskiftes på hele taget. Ny isolering/merisolering til opnåelse af kravene i det gældende bygningsreglement udlægges. Stern og lignende forhøjes, i det omfang det er nødvendigt, for at få plads til ekstra isolering.

Afvandingsforhold fra taget sikres, herunder opbygning af fald på tagflade og etablering/reablering af tagrender og nedløb.

Vinduer og yderdøre udskiftes til nye i træ/aluminium iht. gældende bygningsreglement. Nye vinduer og yderdøre udføres med overfladebehandling i speciel farve, tilsvarende eksisterende farvevalg.

Bilag A

Fordeling mellem støttede og u-støttede renoveringsarbejder

Tabellen viser at hver bygningsdel er tilknyttet en eller flere finansieringsformer, som angiver i hvilket omfang renoveringsarbejderne er støttet af Landsbyggefonden eller skal finansieres af afdelingen.

Finansieringsformer er som følger

S = Støttet (markeret med gul)

D = Delvist støttet (markeret med gul)

U = U-støttet. Arbejder der udføres for egne midler (markeret med rød)

Af oversigten fremgår følgende

- > I yderste venstre kolonne angives bygningsdels ID, som refererer til budgetarket i skema A ansøgningen.
- > I 2. kolonne angives med fed skrift bygningsdelen som renoveringsarbejderne vedrører. Hver bygningsdel er underopdelt i hovedarbejder angivet på efterfølgende linje(r). Hovedarbejderne refererer til inddelingen i budgetarket.
- > I 3. kolonne angives finansieringsform angivet som enten S, D eller U iht. ovenstående beskrivelse.

I 4. og 5. kolonne angives finansieringsform med farvemarkering og med angivelse af forholdsværdi. Hvis der ikke er angivet en forholdsværdi er finansieringsformen 1 (100 %) for den aktuelle finansieringsform.

	S = Støttet - U = Ustøttet - D = Delvist støttet af Landsbyggefonden (LBF)		Støttet Helt eller delvist	Egne midler U støttet
01	Tage og tagterrasser			
	Tagrenovering, boliger	S		
	Renovering af tagterrasser	S		
	Tagrenovering, beboerautoværksted	S		
02	Betonfacader			
	Betonreparationer	S		
	Overfladebehandling af blå skadede betonelementer	S		
	Udskiftning af blå betonelementer, anslået omfang	S		
	Renovering af lodrette fuger	S		
	Overfladebehandling af betonelementer	S		
03	Vinduer og døre			
	Udskiftning af vinduer, yderdøre og skodder i boliger	D	1/3	2/3
	Udskiftning af vinduer og yderdøre i træfacader Storetorv 8-39	D	1/3	2/3
	Udskiftning af vinduer, yderdøre og porte i autoværksted, beløb afsat	D	1/3	2/3
04	Træfacader			
	Udskiftning af beklædning inkl. merisolering, Storetorv 8-39 (blok 61,62,63)	S		
	Udskiftning af beklædning, autoværksted	S		
05	Betontrapper			
	Trapper fjernes	S		
	Nye trapper etableres	S		
	Betonkonsol udskiftes	S		
06	Terrænkonstruktion og regnvandsledninger			
	Skimmelsanering af entregulv inkl. nyt gulv	S		
	Renovering af tagbrønde og dræn	U		
	Renovering af stikledninger, anslået	U		
	Radon	S		
07	Installationer			
	Arbejder i boliger der ikke ombygges:			
	- Ventilation, etablering af mekanisk udsugning i bad	S		
	- Ventilation, etablering af friskluftventiler i stuer og værelser	S		
08	Materielgård			
	Isoleret, opvarmet bygning			
	- Tagrenovering	U		
	- Udskiftning af vinduer og døre og porte	U		
	- Udskiftning af beklædning inkl. merisolering	S		
	- Isolering af sokler under træbeklædning	U		
	- Udskiftning af rådangrebet trækonstruktion, skønnet	S		
	Isoleret, uopvarmet bygning			
	- Tagrenovering	U		
	- Udskiftning af porte	U		
	- Udskiftning af beklædning inkl. merisolering	S		
	- Isolering af sokler under træbeklædning	U		
	Uisoleret tilbygning 12m ² , renovering tag, facader og port	U		
	Genhusning af materielgård	U		

S = Støttet - U = Ustøttet - D = Delvist støttet af Landsbyggefonden (LBF)		Støttet Helt eller delvist	Egne midler U støttet
9	Ombygning af 3-etagers boliger og 1 rums boliger		
	Installationer		
	- Ventilation, genvex	S	
	- Brugsvand	S	
	- Varmeanlæg	S	
	- El installationer	S	
	Ombygning arkitekt		
	- D1 bolig type 1, Nedbrydning	S	
	- D1 bolig type 1. Opbygning	S	
	- D2 bolig type 2. Nedbrydning	S	
	- D2 bolig type 2. Opbygning	S	
	- T1 bolig. Nedbrydning	S	
	- T1 bolig. Opbygning	S	
	Terrænregulering for adgang til T1 boliger	S	
	10	Renovering af beboerhus	
Tagrenovering, Beboerhus		D	1/3
Udskiftning af vinduer og yderdøre, Beboerhus		D	1/3
Udskiftning af beklædning inkl. merisolering, Beboerhus		S	
Beboerhus, isolering af sokler under træbeklædning		U	
11	Stillads		
	Opstilling, nedtagning og leje af stillads i 360 dage	S	