

Forslag sendt d. 11/12-4 2016

11.000.000 → side 2



arkitektfirmaet **NORD** as
Kjellerupsgade 22
9000 Aalborg

tlf: 99 35 20 00
cvr: 26 12 80 13
http: www.nord-as.dk
email: nord@nord-as.dk

Klaus Christensen
Kim Flensborg

SAGSNOTAT

Dato: 15. februar 2016
Sags nr.: 1464
Sag.: **Vivabolig afd. 6, Frejaparken**

Omhandlende:

- Frejaparken 2-36 (18 familieboliger i 2 plan – opført omkr. medio 1960'erne)
- Frejaparken 40-93 (48 ældreboliger i 1 plan – opført omkr. medio 1980'erne)
- Frejaparken, 13 stk. garager (opført ???)



Nr. 2-36 – Familie boliger i 2 plan.



Nr. 40-93 – Ældreboliger



Garage anlæg v. nr. 2-36

Historik:

Nr. 2-36 gennemgik en facademurværks renovering i 2010.

I efteråret 2014 blev ovennævnte bygningsværker besigtiget, og ark.fa. NORD udarbejdede efterfølgende oplæg til hhv. tag- og facadeelement renoveringer.

Omkr. tagrenoveringen for nr. 2-36 blev forelagt oplæg til "Bedre-bolig" oplæg, hvor rum forhold på 1. salen blev optimeret samtidig. Det kan i den forbindelse nævnes, at nuværende badeværelses forhold må betragtes som utidssvarende, og har givet driftsmæssige udgifter pga. særligt utætheder i etagedæk konstruktioner.

Oplæg blev fremlagt for beboerne på beboermøde april 2015.

Side 1 af 11

S:\14\1464 Viva Bolig afd. 6, Frejaparken - Vinduer & tage\SAGSNOTAT til Byggeudv.møde 29. febr.
16.docx

Opretnings forhold i afdelingen; (emner er ikke sat i nogen priotets orden)

<u>Emne</u>	<u>Hvor</u>	<u>Problem forhold</u>	<u>Skønnede udgifter</u>
a. Udvendig belysning	nr. 40-93	Defekt/giver ikke tilstrækkelig lys.	kr. 235.000
b. Asfaltbelægninger	nr. 2-93	Hullet belægning	kr. 250.000
c. Belægninger i gårdrum	nr. 40-93	Ligger meget ujævnt	kr. 425.000
d. Fornyelse af legeplads	nr. 2-36	Nedbrudt og m. personfarer	kr. 50.000
e. Hække	nr. 40-93	Udgåede hække	kr. 100.000
f. Molokker	nr. 2-93	Fremtidigt miljøkrav	kr. 150.000
g. Varmemålere, montering	nr. 40-93	Nuvær. gamle, og overholder ikke lovens krav	kr. 75.000
Koldtvandsmålere	nr. 40-93	Opretninger	kr. 75.000
h. Nyt låsesystem	nr. 40-93	Nedslidt	kr. 100.000
i. Renovering af sokler	nr. 40-93	Sokkelpuds nedbrudt	kr. 50 250.000
j. Nye døre og vinduer	nr. 2-36	PVC vinduer, kan ikke fås reservedele/komponenter til!	kr. 2.000.000
	nr. 40-93	Malede træelementer – trænedbrudte/skadede	kr. 5.500.000
k. Ny tagdækning inkl. efterisolering	nr. 2-36	Bølgeeternit – begyndende nedbrydning	kr. 5.800.000
Ny tagdækning	Garageanlæg	Utæt stålplade tækning	kr. 750.000

Håndv. udgifter er inkl. moms og **excl.** omkostninger.

Suppl. kommentarer; pkt. k – i 2015 blev gennemført besigtigelser på nuværende tagforhold på nr. 40-93, det kunne da konstateres, at undertage (Haloten-undertagsdug) er sprød, og derfor må forventes, at få tætheds problemer i løbet af 5-10 år.

a. Udvendig belysning

Omfang; Nr. 40-93



Armaturerne er så gamle, så der er en relativ kort tilbagebetalingstid på at få dem optimeret til LED belysning (ca. 8-9 år)

b. Asfaltbelægninger

Omfang; Nr. 2-93



Asfaltbelægning v. nr. 2-36.



Asfaltbelægning v. nr. 40-93

Belægningen har mange huller og revner. Flere steder er der lunger så der danner sig steder der er meget glat i frostvejr, når vandpytter omdannet til is.

c. Belægninger i gårdrum

Omfang; Nr. 40-93



Der er meget store fuger mellem fliserne flere steder. Flere steder så meget at man kan frygte faldulykker.

d. Fornyelse af legeplads

Omfang; Nr. 2-36



Legepladsen trænger til nye redskaber. Legepladsen er ikke så meget anvendt, men beboerne ønsker at bibeholde den.

e. Hække

Omfang; Nr. 40-93



Hækkene er meget slidte, og flere steder i bunden er de gået ud.

f. Molokker

Omfang; Nr. 2-93

Det må inden for ganske få år forventes, at Aalborg kommune kommer med et krav på dette område. Der vil ligge en væsentlig driftsmæssig besparelse i tømninger. Der er ligeledes arbejdsmiljø krav for ejendomsfunktionærer, som gør at de ikke må blive ved med at håndtere sække.

g. Varmemålere

Omfang; Nr. 40-93

Nuværende målere overholder ikke lovens krav og er meget gamle. Koldtvands målere skal samtidig sættes i drift igen, da det sandsynligvis bliver et krav inden for kort tid, at der skal måles individuelt. Mange balofix/kuglehaner virker ikke mere og skal samtidigt skiftes.

h. Låsesystem

Omfang; Nr. 40-93

Nuværende låse er efterhånden meget nedslidte og der er brugt mange koder til omstilling. Det er lovet på tidligere beboermøde, at det skulle skiftes i løbet af få år.

i. Sokkelpuds

Omfang; Generel gennemgang og opretning af nedbrudte sokkelpudsflader.



Sokkelpuds flader er under tiltagende nedbrydning. En stor del af skades forholdene er opstået, pga. vintersaltninger.

Tiltag;

Sokkelpuds afhugges/-renses skadede sokkelflader – herefter udføres ny cement pudsnings af fladerne.

j. Nye vinduer & døre

Omfang; Udskiftning af alle vindues- og dørelementer.



Nr. 2-36 – PVC-elementer.



Nr. 40-93 – Malede træelementer.



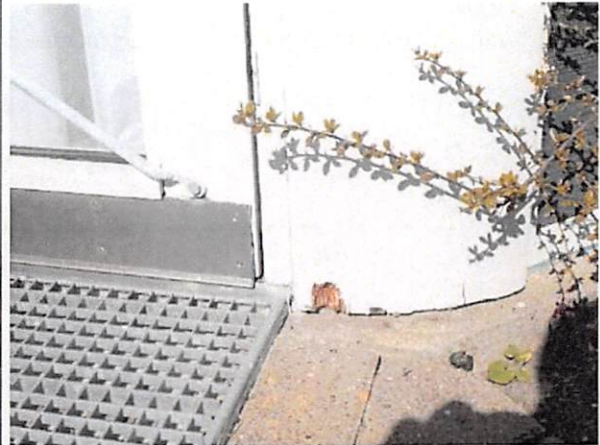
Entredør plader de laminere i de malede finerlag.



Trædele med tiltagende trænedbrydning.



Trænedbrydende skader i karmtræ.



Trænedbrydende skader i karnapsøjler, ved terræn.

Der er driftsmæssige- og beboere problemer med PVC vinduernes opluks systemer – der kan ikke længere fås reserve-/beslagdele til disse facadeelementer.

Enkelte elementer er fastlåst – kan ikke åbnes af beboere – af samme grund.

PVC facadeelementer inkl. glasfyldninger er ligeledes med meget dårlige isolerings egenskaber.

De malede træelementer er med tiltagende trænedbrydende (*rådskeer*) skader i karm- og rammetræ dele.

Der er problemer med entredørplader, hvor finerlag de laminere / går løs – og derfor med nedbrydningsskader.

Træhjørnesøjler ved stuekarnapper er med trænedbrydende skader i bunden – søjlerne er bærende for tagværket.

Ved begge facadeelement typer er der ligeledes begyndende elastiske fugeslip, som kan bevirke fugt indtrængninger til bagvedliggende bygningsdele.

Tiltag;

Generel udskiftning af alle facadeelementer – til præfabr. træ/alu. facadeelementer, som samtidig er isolerings optimeret.

Skader i træ søjler renoveres, og der udføres særlig imprægnering af træ delen ved terræn. Søjlerne inddækkes ligeledes m. alu.kappe, så de fremadrettet er bedre vejrligs beskyttet.

I stue karnapper er en særlig problemstilling, omkr. isolerede brystnings partier, med radiator ophængt på brystning. Der anbefales derfor gennemført en prøve montering ved en stuekarnap, for nærmere analyse på hvilke tiltag der lader sig gøre. Hvis brystnings forhold skal fornyes, vil der være en skønnet ekstra udgift på ca. 1 mio.

k. Tag

Omfang; Bølgeeternit på nr. 2-36. Tagpladerne er den 1. generation efter at de asbestholdige tagplader udgik.



Der ses tiltagende afskalninger på særligt tagplade kanter. Rygningsplader er med væsentlige afskalnings skader.



Tagplade materialet de laminere/opløses.



Der er en særlig problemstilling omkring fugt indtrængninger ved ovenlys vinduer – ikke intakte inddæknings forhold + utætte ovenlysvinduer. Tagflader løfter sig samlinger pga. tiltagende mosvækst.



Der ses tydelige tegn på, at tagplader er under nedbrydning og derfor er mere fugtsugende. Der kan konstateres tiltagende afskalninger på bølgekanter og – toppe. Erfaringsmæssigt eskalere sådanne skader, hen over vinterperioder samt i forbindelse med haglbyger. Der er ligeledes en del problemer med inddæknings afslutninger ved Velux ovenlysvinduer, hvor der trænger fugt / fygesne ind, og skader bagvedliggende bygningsdele. Indvendigt er der ligeledes skimmelvækst / fugt forhold at konstatere ved ovenlysvinduerne.

Tiltag;

Nuværende tagdækning demonteres og bortskaffes.

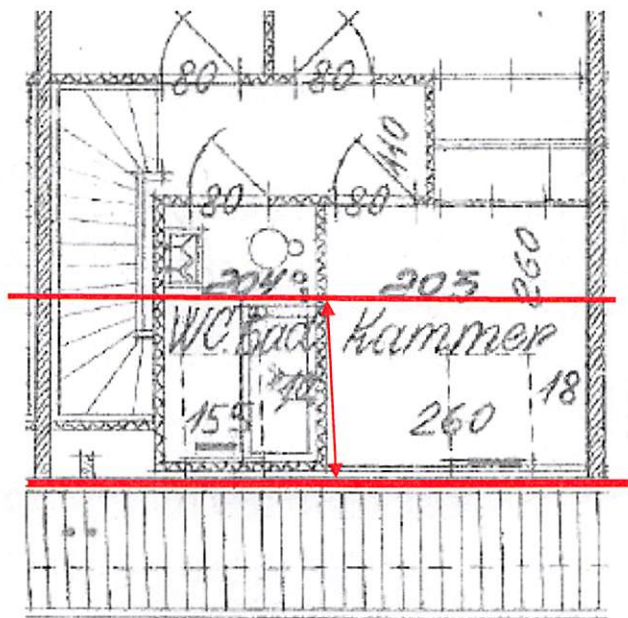
I forbindelse med udskiftning af tagdækning, skal der iht. Bygningsreglementet gennemføres efterisolering af loftsfladerne (nuværende ca. 100 mm), så isolerings forholdene svare til pt. BR15 krav. Der vil i samme forbindelse skulle etableres ny dampspærre, da oprindelig dampspærre fra 60'erne ikke er tilstrækkelig lufttæt.

Ny tagdækning kunne gennemføres som liste tagpap tækning på brædde underlag. Denne paptækning skønnes at være den driftsmæssige sikreste tagtækning. (ved ændring til evt. tagstens tækning, skal spærkonstruktionen statisk optimeres/forstærkes, for at overholde gældende normer).

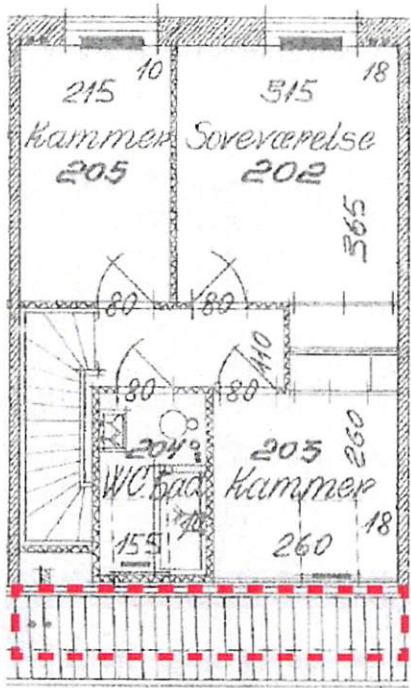
Ved tagudskiftningen gennemføres samtidig forbedring af vindpladeforhold, samt udskiftning af udhængsbeklædning og ovenlysvinduer.

Særligt tiltag:

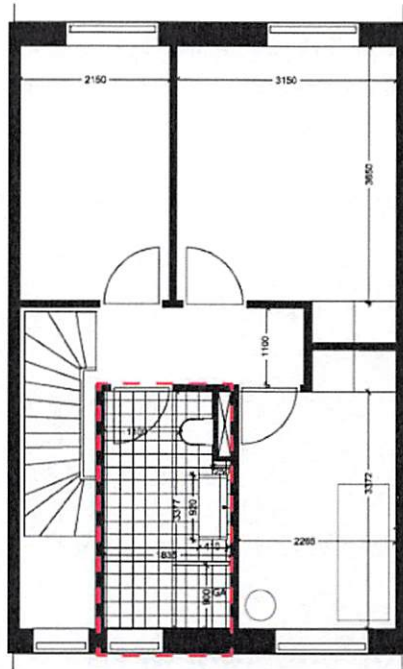
Nuværende I. sals badeværelse og kammer er minimal rum – utidssvarende. Begge rum er kraftig reduceret af skråvægsflader. I badeværelser er vådzone/brusere placeret under skråvæggen (der er ikke 2 m fri-/ståhøjde i bruseafsnittet)



Skråvægsflade cirka markeret.

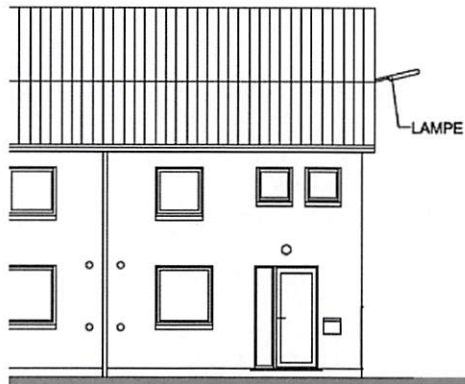


EKSISTERENDE PLAN

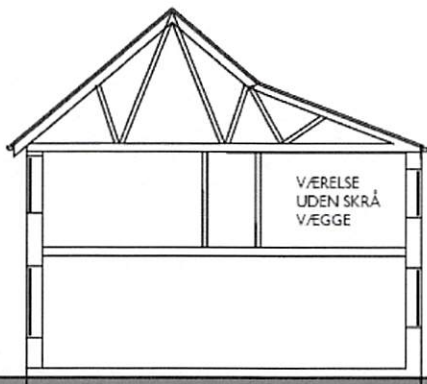


AREAL DER LÆGGES
TIL BOLIGEN = 3,8 M²

BOLIG AREAL IALT:
97 + 3,8 = 100,8 M²



HAVESIDE

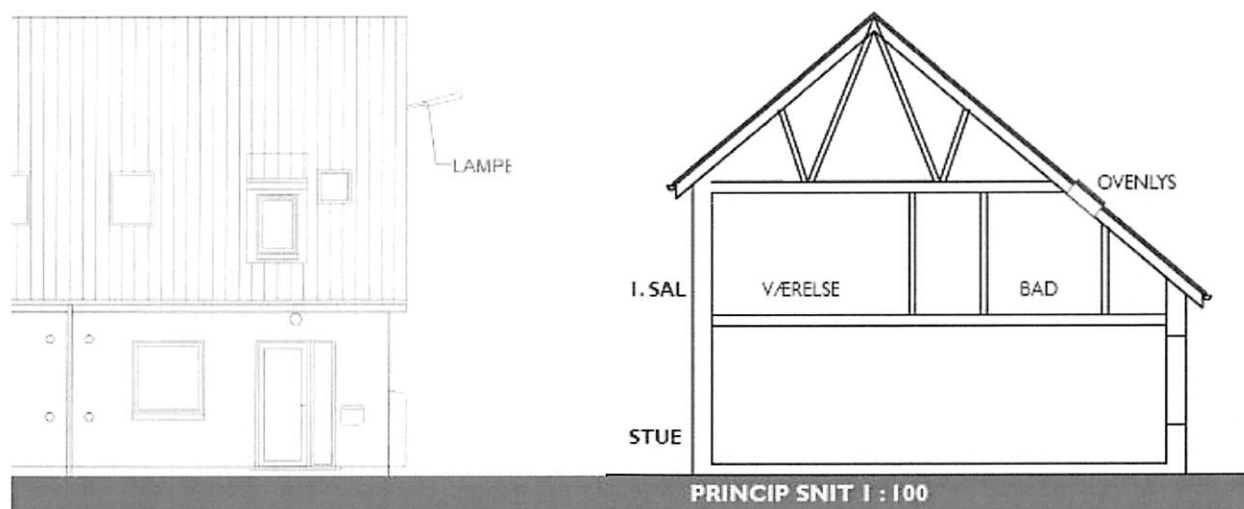


GADESIDE

PRINCIP SNIT 1 : 100



Alternativet vil være, at påbygge kvist(e) ud for badeværelset / ud for hhv. badeværelse og værelse.



Kvist løsningen vil ikke umiddelbart være den bedste badeværelses løsning, da brusebadet ligger ude i kvist åbningen! (*vådruks problematik*)

Ombygningen af I. salen vil kunne naturligt gennemføres i forbindelse med den driftsmæssige tagdækningsudskiftning, med tilhørende efter isolerings foranstaltninger.

Under arbejdernes gennemførelse, vil facadestillads kunne tildannes, så der kan bygges midlertidig tagafdækning (*overbygning*) fra tagrygning og ud til stillads fronten.

I byggeperioden vil beboere skulle anvende midlertidige badeværelses vogns faciliteter – værelse vil ligeledes ikke kunne anvendes i byggeperioden.

Omkostningsmæssigt vil de skønnede tillægs udgifter – i forbindelse med den alm. tagdæknings udskiftning + isolerings optimering – at beløbe sig til; (*emne oplægs beløb*)

- Enkelt kvist v. badeværelse (18 stk) kr. 2.300.000 inkl. moms.
- Dobb. kvist v. værelse og badeværelse (18 stk) kr. 3.900.000 ---
- Hævning af indgangs facade og ombygning af nuværende værelse og badeværelses forhold (18 boliger) kr. ~6.000.000 ---

Notat udarbejdet i samarbejde mellem teamleder Mads Borggaard, driftsleder Jan Kristensen & ark. Klaus Christensen