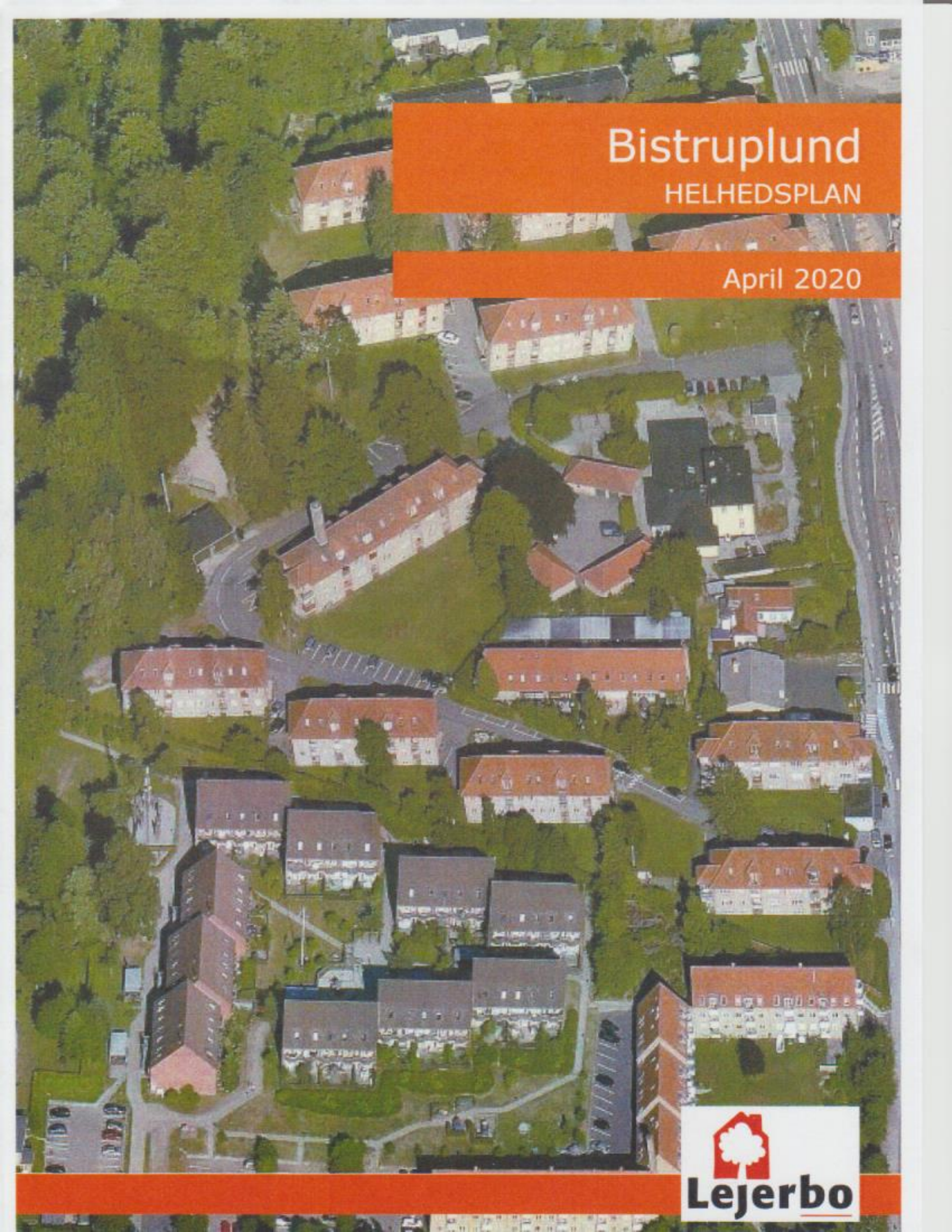




# Bistruplund

## HELHEDSPÅN

April 2020





## INDHOLD

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Indledning                   | Side 3 |
| Status 2020                  | 4      |
| Klimaskærm - Facader         | 6      |
| Klimaskærm - Vinduer og døre | 8      |
| Klimaskærm - Tage & kviste   | 9      |
| Altaner                      | 10     |
| Opgange                      | 12     |
| Udvendige trapper            | 13     |
| Friarealer                   | 14     |
| Boliger                      | 20     |
| Tilgængelighed               | 22     |
| Fællesfaciliteter            | 26     |
| Installationer               | 28     |
| Bæredygtighed                | 30     |
| Miljøskadelige stoffer       | 31     |

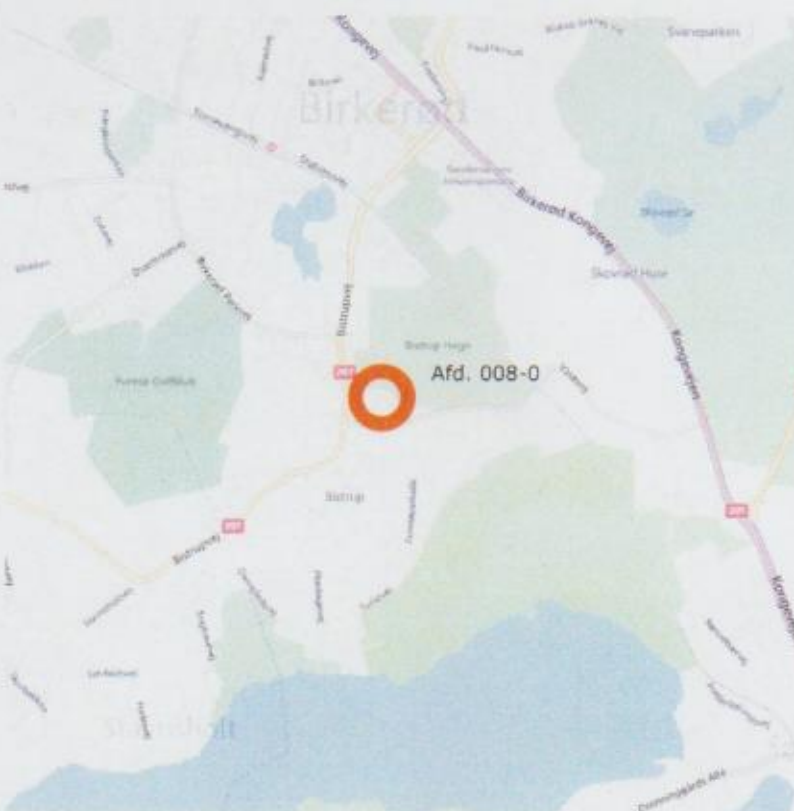
## BISTRUPLUND AFD. 008-0

Afd. 008-0 Bistruplund er en almen boligbebyggelse under Lejerbo Rudersdal.

Afdelingen, som er beliggende i Birkerød, er opført 1949-50 og rummer 126 lejligheder fordelt på 12 blokke.

Bygning og friarealer fremstår umiddelbart velholdte, men der er konstateret en række skader og uhensigtsmæssige forhold, som skal udbedres, hvis afdelingen fortsat skal tiltrække nye ressourcestærke beboere fremover.

Nærværende Helhedsplan 2020 er uarbejdet af Lejerbo i samarbejde med KHS arkitekter, BOGL landskab og Norconsult på grundlag af "Oplæg til helhedsplan, august 2013".





## STATUS 2020



Bistruplund ligger i Birkerød i bydelen Bistrup som nabo til daginstitution Abildgården, og direkte op til Bistrup hegn.

Der er både skole og flere dagligvarebutikker i nærområdet, og god adgang til offentlig transport.

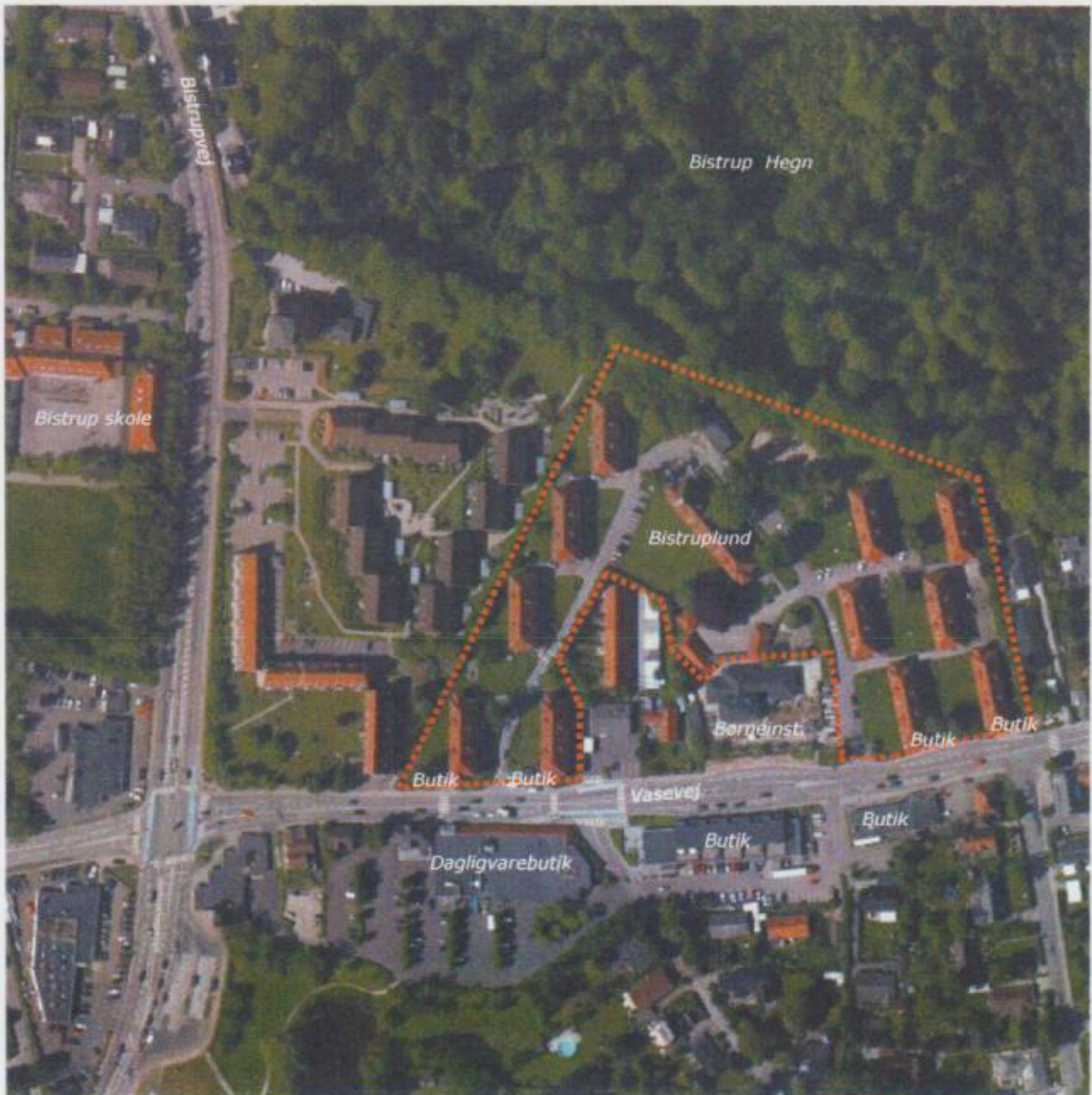
Birkerød ligger i Rudersdals kommune 28 kilometer nordvest for Københavns centrum i naturskønne omgivelser mellem Sjælsø og Furesøen.

Kommunen omfatter bysamfundene Birkerød, Holte, Søllerød, Nærum, Trørød og Vedbæk, og har et samlet indbyggertal på ca. 54.630 indbyggere.

En række af bebyggelsens data fremgår af faktaboksen herunder.

|                                                              |                  |                     |                     |
|--------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| Bebyggelsestype: Parkbebyggelse                              |                  |                     |                     |
| Afdelingsnummer: 008-0                                       |                  |                     |                     |
| Opført: 1949-50                                              |                  |                     |                     |
| Bistruplund 1-33, 2-10 og Vasevej 68 A-70 B<br>3460 Birkerød |                  |                     |                     |
| Boligtype                                                    | 2 vær.           | 3 vær.              | 4 vær.              |
| Areal                                                        | 48m <sup>2</sup> | 69-76m <sup>2</sup> | 76-89m <sup>2</sup> |
| Familiebolig                                                 | 2                | 55                  | 69                  |
| Samlet antal boliger: 126                                    |                  |                     |                     |
| Bruttoareal bolig: 9670,3 m <sup>2</sup>                     |                  |                     |                     |
| Gennemsnitlig boligstørrelse: 76,7 m <sup>2</sup>            |                  |                     |                     |
| Erhvervslejemål: 4                                           |                  |                     |                     |
| Bruttoetageareal erhverv: 316 m <sup>2</sup>                 |                  |                     |                     |







## KLIMASKÆRM

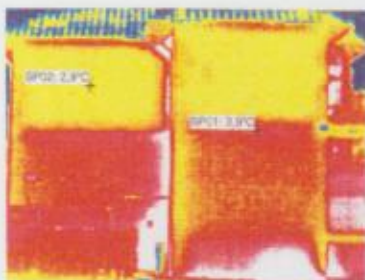
Bebyggelsen fremstår med murede facader og gavle i blank mur i gule/røde sten og pudsede sokler.

Tage er udført som helvalmede saddeltage med røde vingetegl.

Fundamenter og kælderydervægge er udført i beton støbt på stedet.

Det arkitektoniske udtryk med fritliggende længehuse er harmonisk og indbydende. Bebyggelsen er registreret med en middel bevaringsværdig Save 4.

## Facader & gavle



Termografering af gavl 70B

### Problem

Ejendommen er generelt dårligt isoleret og har et stort varmekonsum, idet facaderne er udført som massiv mur i den nederste etage og med hulmur med mange kuldebroer på 1.sal.

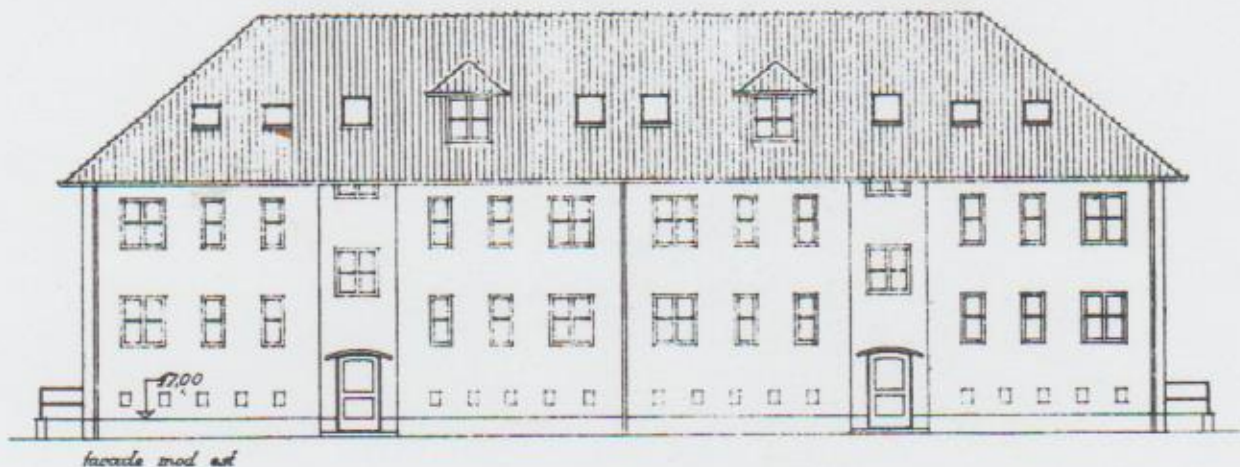
Gavle og facader på 1. sal blev hulmursisoleret i starten af 1980'erne, men denne isolering er faldet sammen. I 2010 er gavle i blok 1 & 2 hulmursisolerede igen.

Der er desuden udført indvendig efterisolering af nogle gavlboliger.

Termografering udført 2004 viser, at der er omfattende problemer med kuldebroer og manglende isolering i hele bebyggelsen, samt at den indvendige efterisolering af gavle er mangelfuld.

Den ringe isolering medfører problemer med skimmelangreb på kolde overflader i boligerne, hvilket ses tydeligt i termograferingsrapporten.

Der er i 2004 foretaget en undersøgelse af murbindere i gavle, som konkluderer, at der skal eftermonteres murbindere i samtlige gavle. Det er efterfølgende udført på 2 blokke.





Skade på sokkel

Murværket er generelt i dårlig stand med nedbrudte fuger - flere studsfuger er helt væk.

Der er tilbagevendende problemer med afskalning af sokkelpuds, som frostsprænges pga. opstigende fugt. Afdelingen har 2012 foretaget terrænreguleringer, som skal sikre fald væk fra bygningerne, hvilket skulle reducere problemet.

Der ses endvidere enkelte sætningsskader i form af revner i sokkel og murværk.

### Målsætning

At sikre en tæt og funktionsdygtig klimaskærm.

At nedbringe afdelingens varmekonsum.

At bevare bebyggelsens arkitektoniske udtryk.



Murværk

### Projekt

Gavle efterisoleres udvendigt og skalmures under med teglsten med samme udtryk som eksisterende murværk, så facadeudtrykket bevares.

Løsningen er med succes afprøvet på den fsb's bevaringsværdige bebyggelse i Tingbjerg (Save 3), hvor etablering af mekanisk ventilation kombineret med udvendig efterisolering af gavle, har løst indeklimaproblemerne under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Bindere eftermonteres i gavle.

Resterende terræn med fald mod facaden reguleres, så vand ledes bort fra soklen. Alternativt etableres omfangsdræn.

Sætningsskader udbedres.



facade mod vest



## KLIMASKÆRM

## Døre & vinduer



Køkkenvindue

### Problem

Vinduer til boliger og trapperum er for ca. 30 år siden skiftet til hvidmalede trævinduer med termoruder.

Bundrammer og karme er nedbrudte, og vinduerne er generelt utætte hvilket giver trækgener i boligerne.

Der er desuden problemer med skimmelvækst i vinduesfalsene pga. kuldebro og manglende stopning.

De oprindelige vinduer var udført med en smal vandret sprosse. I forbindelse med vinduesudskiftningen for 30 år siden blev der valgt vinduer uden sprosser, hvilket forringer bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Altandøre er fra bebyggelsens opførelse, og udtjente.

Døre til trappeopgange er fra bebyggelsens opførelse og ikke skiftet, hvorfor restlevetiden må anses at være begrænset.

### Målsætning

At øge boligernes tæthed og nedbringe bebyggelsens energiforbrug.

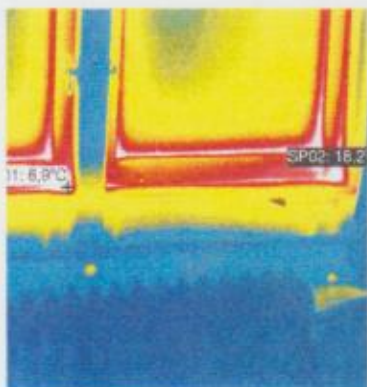
At højne det arkitektoniske udtryk.

### Projekt

Vinduer skiftes til nye med lavenergiglas, idet der af hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk vælges hvidmalede trævinduer med koblede rammer og kitfals med en smal sprosse.

Alternativt kan der, afhængigt af godkendelse i kommunen, vælges træ-alu vinduer med smal sprosse og kitfals-lignende lister. Træ-alu vinduer kræver mindre vedligehold og er derfor at foretrække ift. driften.

Altandøre og døre til trappeopgange skiftes.

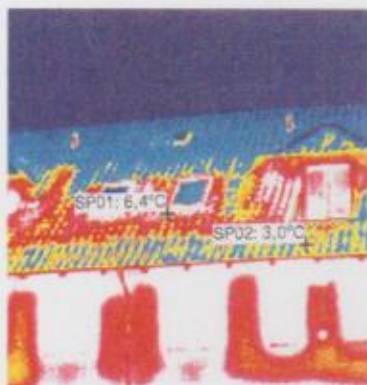


Termografering - vindue



## KLIMASKÆRM

## Tage & kviste



Termografering

Tagene er udført som helvalmede saddeltage dækket af røde understrøgne vingetegl.

### Problem

Tagene er fra bebyggelsens opførelse for over 60 år siden og har dermed en yderst begrænset restlevetid.

Omkring år 2000 blev tagene partielt renoveret med udskiftning af enkelte tagsten, nye inddækninger samt understrygning på spidslofter, idet det ikke var økonomisk muligt at skifte tagene. Der er dog fortsat mange skader på tagene, hvilket løbende medfører store vedligeholdelsesudgifter.

Tagene er dårligt isolerede med et stort varmekonsum og dårlig komfort i boligerne til følge. Det er således konstateret problemer med den eksist. isolering af skunkvæggene, hvor trådene som skulle fastholde isoleringsmåtterne er tærede, så isoleringen hænger.

Der er udbredt tendens til skimmelvækst på kolde overflader.

Kviste er i rimelig stand men meget dårligt isolerede, og tagfladerne mangler understrygning.

Understrygningen i skunkrum er yderst mangelfuld, med deraf følgende risiko for fygesne.

Tagvinduer er generelt udtjente, og der er flere steder konstateret angreb af råd.

Tagrender og nedløb blev skiftet i forbindelse med den partielle tagrenovering, men tagrenderne er forkert monteret, så der er risiko opfugtning af facaderne.

### Målsætning

At sikre en tæt klimaskærm og nedbringe boligernes energiforbrug.

### Projekt

Tag skiftes til nyt tegltag med fast undertag.

Spidslofter, skunke og tagflader efterisoleres.

Kviste renoveres og efterisoleres.

På blokke, der omfattes af tilgængelighedsarbejder, etableres desuden nye kviste til elevatorskakte. Se afsnit om tilgængelige boliger.

Tagvinduer skiftes.

Tagrender og nedløb skiftes.



## ALTANER



Altan

Bebyggelsen er opført med vestvendte altaner til alle boliger.

Altandæk og etageadskillelse er sandsynligvis RØSELER-, SPERLEDæk eller lignende, der er opbygget som en kombination af teglbjælker og armeret beton.

### Problem

Altandækkene er støbt sammen med etagedækket i lejlighederne, hvilket giver anledning til en stor kuldebro, med deraf følgende tendens til skimmelvækst i lejlighederne.

Der er ingen foranstaltninger til bortledning af regnvand.

Overside altandæk er ikke overfladebehandlet.

På alle altaner er der skader i form af revner, afskallet puds, begroinger og gennemsvivninger med udludninger til følge.

Der er synlig armering som er rustangrebet.

På en del af altanerne er pudslag/beton renoveret. Der ses dog betonskader på både de renoverede altaner og altaner som ikke har været renoveret.



Eksist. altaner



Værn er udført i stål og rustangrebet ved overgang til altan og murværk. Som følge heraf er der afskallet beton og murværk. Værn er generelt rustangrebet.

Altaner er desuden meget små med begrænsede anvendelsesmuligheder til følge. En mindre udvidelse af altanerne vil medføre et løft af boligernes standard, som kan medvirke til at styrke afdelingens konkurrenceevne fremover.

### **Målsætning**

At fjerne kuldebroer.

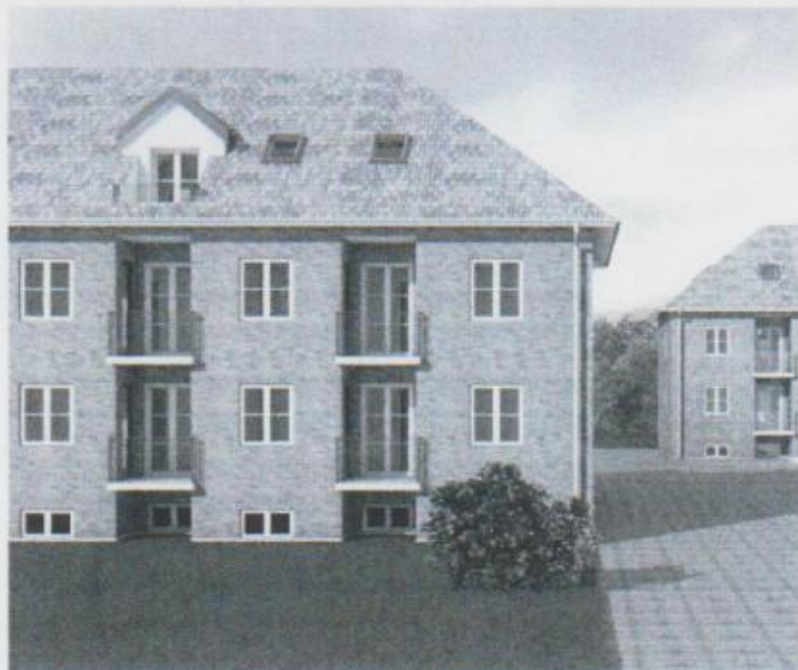
At fremtidssikre boligerne og styrke afdelingens konkurrenceevne.

### **Projekt**

Der monteres nye altaner, og værn skiftes.

De nye altaner udføres med samme udtryk som de eksisterende, men udvides af hensyn til tilgængeligheden med ca. 25cm fremspring, så der kan skabes Ø150cm fri vendeplads på altanerne.

For at bevare bebyggelsens rolige facadeudtryk ønskes alle altaner udført på samme måde.



*Nye altaner*



## OPGANGE



Dør til opgang



Trappe med slidt håndliste

Opgange fremstår med terrazzotrapper og ding-dong malede vægge i en gul farve. Trapper er ført til kælder.

Postkasseanlæg er placeret i trappeopgang.

Der er ikke porttelefon, og trapperum er ikke aflåst. Siden 2002 er ca. 12 opgange renoveret med malerbehandling og ny belysning, idet der er renoveret en opgang om året.

Døre til lejligheder er i 2017 skiftet til sikkerhedsdøre.

### Problem

Terrazzobelægning på samtlige trapper virker beskidt trods regelmæssig vask. Håndlister og værn fremstår slidte med afskallet maling.

Belysning er udført med væglamper af ældre energiforbrugende model. I renoverede opgange er der installeret bevægelsessensor, flere er dog ude af drift.

Der er ingen akustikregulering i trapperummene, hvilket medfører støjgener i boligerne.

Loftslemme er generelt ikke funktionsdygtige. Flere er faldet ned, hvilket er yderst alvorligt, da manglende brandsektioneringen af trapperummet kan medføre brandsmitte til trapperum og boliger.

Opgangene fremstår generelt utidssvarende og slidte, hvilket giver et dårligt førstehåndsindtryk, og forringer ejendommens konkurrenceevne.

### Målsætning

At brandsikre trapperummene.

At højne ejendommens vedligeholdsniveau, og forbedre konkurrenceevnen fremover.

At øge trygheden.

### Projekt

Samtlige trapperum renoveres gennemgribende med slibning og polering af terrazzotrapper, malerbehandling af vægge, lofter og værn, etablering af støjdemper og ny energibesparende belysning.

Loftslemme skiftes.

I forbindelse med tilgængelighedsarbejder etableres elevator i 8 opgange.

## UDVENDIGE TRAPPER

Udvendige kældertrapper er udført i beton og pudset. 1-2 trapper er renoveret for nylig og i god stand.

### Problem

Samtlige kældertrapper og skaktvægge, som ikke er renoveret, har skader i form af revner, afskallet puds, begroninger og gennemsivninger med udludninger til følge. Enkelte trin er forvitret.

Restlevetid 0 år.

Værn er udført i stål og er rustangrebet ved overgang til beton.

### Målsætning

At sikre forsvarlige adgangsforhold til kælder.

### Projekt

Samtlige trapper og skakte skal som følge af den udvendige efterisolering flyttes ud fra gavlen.

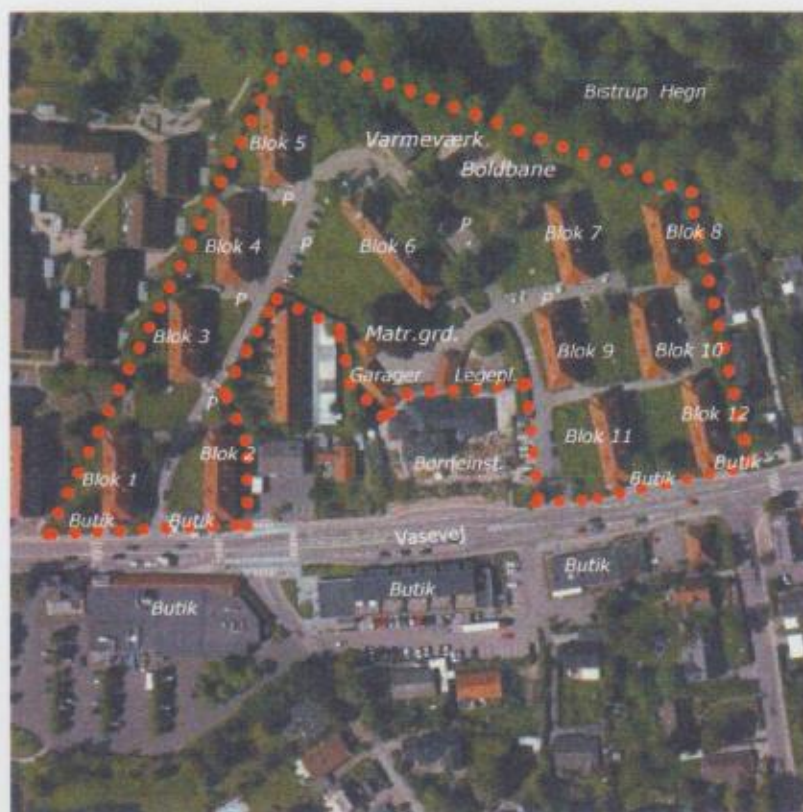
Der etableres derfor nye trapper, skakvægge og værn.



Renoveret kældertrappe



## FRIAREALER



### Bebyggelsens overordnede disponering

Bebyggelsen er disponeret som en parkbebyggelse bestående af 12 blokke i 2½ etage, som rummer 126 boliger, ejendomskontor og fællesfaciliteter.

Bebyggelsen ligger i et kuperet landskab, der er anlagt som grønne parklignende arealer med fritstående træer og mindre busketter mellem blokkene. Den nordøstlige del af grunden fremtræder med skovmæssig beplantning, som binder bebyggelsen sammen med Bistrup Hegn.

I grundens nordøstlige del er etableret en boldbane med mål og basketball net. Boldbanen er i fin stand.

Foran blok 6 løber et vandløb, som forbinder Birkerød sø og Furesøen, i en åben kanal. Resten af vandløbet er rørlagt.

Centralt i bebyggelsen er anlagt en legeplads til mindre børn. Der er desuden anlagt flere tørrepladser, som benyttes meget.

Garageanlæg og materielgård er placeret ved legepladsen. Garager udlejes ud efter venteliste.

Udendørs belysning af køreveje er udført med nyere standere ejet af Dong, mens stier er oplyses af ældre energiforbrugende armaturer ejet af boligselskabet. Belysningsniveau er tilfredsstillende.





Tørreplads og sti



Parkering

### Problem

Bebyggelsens udearealer fremtræder smukke og velplejede, men præges i for høj grad af den ensartede asfaltbelægning, der ikke klart udpeger kørearealer og gangarealer. Samtidig virker den meget spredte og forskelligt organiserede parkering yderligere slørende i forhold til en klar struktur.

Nærheden til skoven og den glidende overgang til bebyggelsens parkpræg udgør et meget fint landskabeligt træk, men de store græsarealer mellem blokkene virker ubenyttede, hvilket måske skyldes aldersfordelingen i bebyggelsen, men sikkert også at de ikke er tilgængelige direkte fra trapperum eller boliger.

Der er i dag anlagt 91 parkeringspladser, hvoraf 11 er placeret i garage, svarende til 0,7 plads pr. bolig, hvilket anses at være utilstrækkeligt på længere sigt.

Garagerne er opført med murede facader og helvalmede tegltage. Bygningerne er i meget ringe stand med nedbrudt murværk og utætte tage.

Der er ingen cykelparkering på terræn, hvorfor mange beboere stiller deres cykel langs facaderne til gene for færdslen på stierne.

Legepladsen er hovedsageligt indrettet til småbørn, men placeringen er uhensigtsmæssig, idet man fra alle blokke skal over en kørevej for at komme til legepladsen. Der er desuden ikke visuel kontakt til boligerne. Legeredskaber og faldunderlag er af ældre dato og står til udskiftning indenfor den nærmeste fremtid.

Belægning og udstyr på tørrepladser er i dårlig stand, hvilket på længere sigt kan afholde beboerne fra at tørre tøj i det fri.

### Målsætning

- At dæmpe trafikhastighed i bebyggelsen.
- At forbedre parkeringsforholdene.
- At styrke det sociale liv i bebyggelsen og etablere udendørs aktivitetsmuligheder for alle.

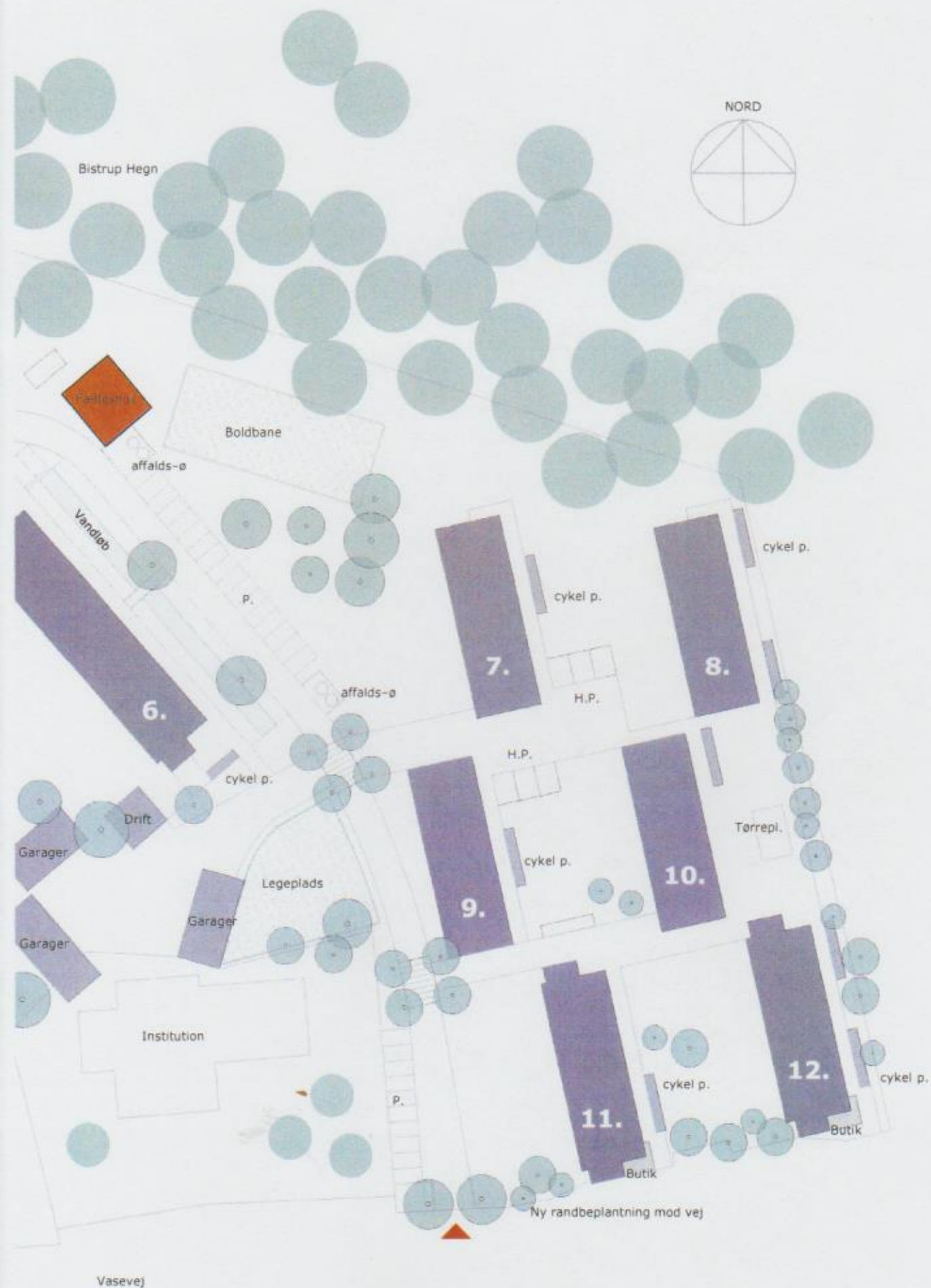


## Bebyggelsesplan



Vandløb









## Projekt

### Vejforløb og stier

Det foreslås at vejslyngen gennem bebyggelsen klart markeres som bebyggelsens trafikale rygrad og eneste bilvej. Vejslyngens asfalterede overflade bevares, men hvor adgangsstierne munder ud etableres let hævede rumlefelser, markerede med belægning og højstammede træer. Herved skabes tydelige overgangsteder, hvor hastigheden dæmpes og sikkerheden øges, samtidig med at forløbet gennem bebyggelsen visuelt opdeles i adskilte sektioner af de grønne portaler, som de opstammede træer danner.

Adgangsstierne til boligblokkene og de øvrige stier bevarer deres asfalterede belægning.

Eksisterende trapper gennemgås og renoveres i nødvendigt omfang.

### Parkering

De eksist. garager bevares. Der anlægges 6 nye handicappladser ved de tilgængelige boliger. Da parkeringsdækningen pt er tilstrækkelig etableres ikke yderligere nye pladser.

Ved adgangsstierne i umiddelbar nærhed til indgange etableres afskærmede cykelstativer. For overdækkede cykelstativer henvises fortsat til kælder.



Boldbane



Bevægelse



*Tidl. Varmeværk, som ombygges til fælleshus*

#### Fælleshus

Det tidligere varmekværk, som i dag anvendes til oplag og drift indrettes til fælleshus. I forbindelse med fælleshuset etableres fælles terrasse.

#### Friarealer

Til de større børn etableres en stor legeplads ved fælleshuset samt udendørs fitness redskaber for voksne.

Den eksisterende legeplads og boldbanen mod skoven bevares.

Tørrepladser bevares og renoveres med ny belægning og udstyr.

Den eksist. beplantning gennemgås og udtynnes efter behov.

Bebyggelsens grænse langs Vasevej bearbejdes med en tættere beplantning, som dels markerer indkørslerne med portaler af store opstammede træer, dels skærmer de grønne plæner og de nye haver mod indblik og gener fra vejen.

Den endelige disponering af friarealer fastlægges opstart af projektering efter et fokusgruppeforløb med byggeudvalg og beboere.



## BOLIGER

Afdelingen rummer fem forskellige lejlighedstyper med et areal på 48 - 89 m<sup>2</sup>.

Boligernes indretning bærer præg af efterkrigstidens boligmangel, hvor der blev opført mange små boliger med små rum. Køkkener er ligeledes små, indrettet med henblik på at optimere arbejdsgangen for en enkelt person - typisk husmoderen.

Der er siden 2009 skiftet 35 køkkener.

Der var oprindeligt gaskomfur i alle køkkener. Der i dag er ca. 40 boliger tilbage med gaskomfur; gasinstallationen nedtages ved flytning

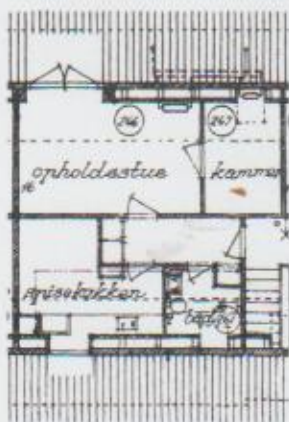
Badeværelserne er meget smalle og fremstår typisk for den tids byggeri med terrazzogulve og hvide fliser på væggene. Gennem tiden er saniteten skiftet til modeller af nyere dato.

Gulve er udført i bøgeparket og er i en relativ fin stand.

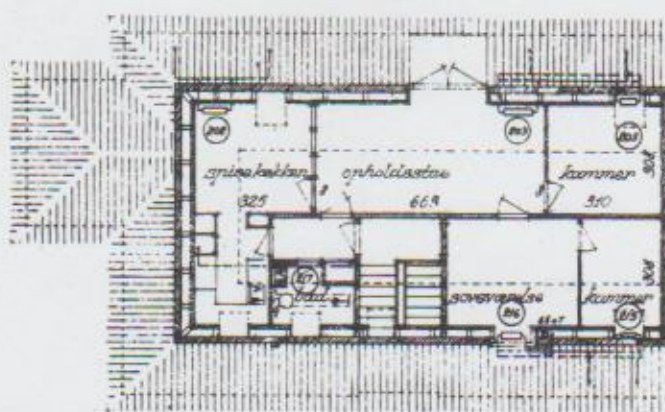
Boligerne er overordnet set velfungerende med gode dagslysforhold og lille altan.

### Problem

Badeværelserne er meget smalle og dårligt indrettet, idet bruspladsen er placeret ved vinduet, som dermed får stor vandpåvirkning. Det er dog ikke umiddelbart muligt at flytte brusepladsen væk fra vinduet indenfor de eksist. rammer.



1 vær. m. kammer tagetage



3 vær. & 1 kammer - tagetage



Badeværelse



Køkken

Der er desuden problemer med tærede faldstammer, se endv. s. 26.

Køkkener, som ikke er skiftet, fremstår utidssvarende og nedslidte.

Der er ikke emhætte i køkkenerne, enkelte beboere har derfor selv monteret emhætter, som dog er med kulfilter, da der ikke er mulighed for afkast til det fri. radiator eller

Der er ingen varmekilde i køkkenerne, hvilket opleves som utidssvarende.

Ventilation af boligerne er generelt yderst mangelfuld, idet de oprindelige ventilationskanaler er sløjfet, hvilket er medvirkende årsag til indeklimaproblemer.

Ingen af boligerne opfylder krav til tilgængelighed.

### Målsætning

At hæve boligernes standard, og dermed sikre afdelingens konkurrenceevne.

At sikre et sundt indeklima i boligerne.

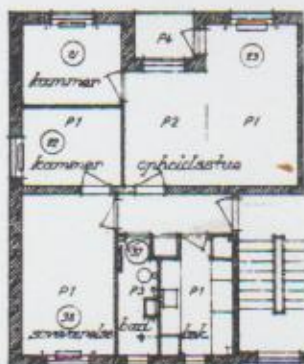
### Projekt

Gasinstallation nedtages.

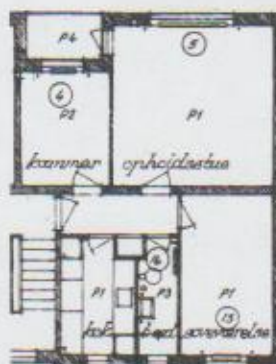
Der etableres mekanisk ventilation med sug fra badeværelser og køkkener, hvor der monteres emhætter.

Badeværelser renoveres med nye afløbs- og brugsvandsinstallationer samt resursebesparende sanitet og armaturer. Der udføres malerbehandling, og monteres en hængslet glaslåge til afskærmning af vindue i våd-zonen.

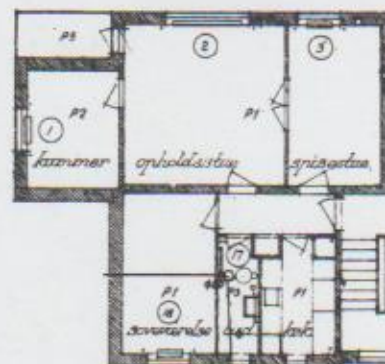
Køkkener kan renoveres over råderetten.



2 vær. & 2 kamre



2 vær. & 1 kammer



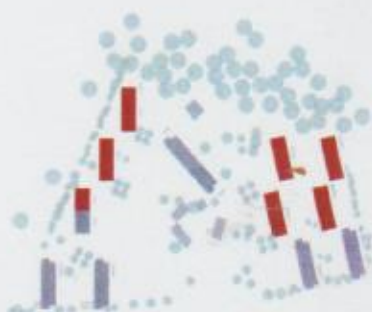
3 vær. & 1 kammer



## TILGÆNGELIGHED



| Type                 | 2v  | 3v  | 4v  | i alt |
|----------------------|-----|-----|-----|-------|
| Eksist. fordeling    | 2   | 55  | 69  | 126   |
|                      | 2%  | 44% | 55% | 100%  |
| Eksist. ombygges     |     | -16 | -24 | 40    |
| Nye tilgæng. boliger | 32  | 8   |     | 40    |
| Ny fordeling         | 34  | 47  | 45  | 126   |
|                      | 27% | 37% | 36% | 100%  |



Mulig placering af tilgængelige boliger

### Problem

Der er hverken niveaufri adgang til opgange eller boliger, og boligernes indretning tilgodeser ikke pladsbehov for en selvhjulpne kørestolsbruger.

Altaner er meget små, og der er ikke niveaufri adgang.

Der er ikke elevatorbetjening af opgangene.

Ejendoms kontor, vaskeri og selskabslokale er placeret i kælderetagen og er ikke tilgængelige for kørestolsbrugere.

### Målsætning

At etablere et antal tilgængelige boliger, samt at forbedre tilgængeligheden i bebyggelsen generelt.

### Projekt

Der etableres elevatorbetjening til 40 boliger fordelt på 8 opgange svarende til 32 % af boligene.

Elevatorene placeres af hensyn til bebyggelsens bevaringsværdi indenfor i bygningskroppene ved siden af de eksist. trapperum, hvorved større indgreb i facaderne undgås.

Bygningernes geometri medfører dog, at elevatorskakte vil gennembryde de eksisterende tagflader. Det udføres derfor nye tagkviste, som tilpasses det arkitektoniske udtryk. Den endelige løsning til dette vil under projekteringen blive fastlagt i samarbejde med myndighederne. Se desuden afsnit om klimaskærm.

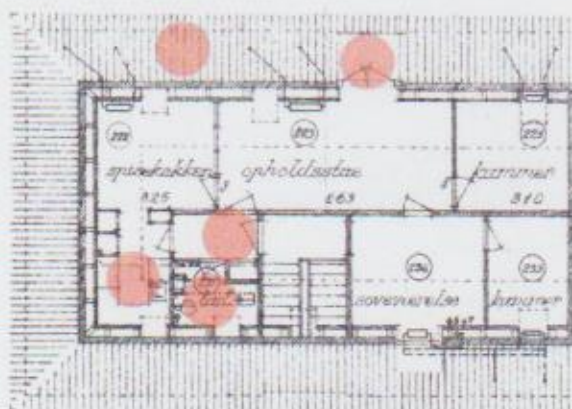
Placering af tilgængelige boliger fastlægges ved opstart af projektering i samarbejde med byggeudvalg og myndigheder.

Boligerne omdisponeres, så pladskrav for en selvhjulpne kørestolsbruger tilgodeses. Hermed påvirkes fordelingen af lejemål, mens det samlede antal boliger ikke berøres.

Ejendoms kontor, vaskeri og fælleslokaler flyttes til det ny fælleshus, som indrettes efter retningslinjer for tilgængelighed.

Adgangsarealer bearbejdes, så der etableres niveaufri adgang til trapperum.

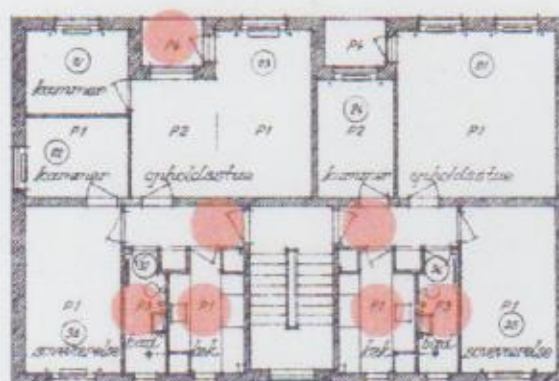
Friarealer renoveres generelt under hensyntagen til tilgængelighed for alle.



Ekst. 3 værelser & 1 kammer



3v - tilgængelig bolig



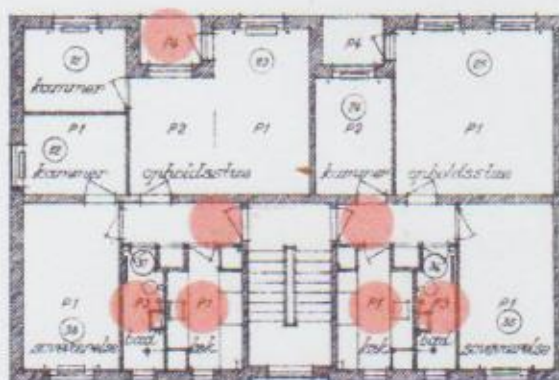
Ekst. 2 værelser & 2 kammer

Ekst. 2 værelser & 1 kammer



2v - tilgængelig bolig

2v - tilgængelig bolig



Ekst. 2 værelser & 2 kammer

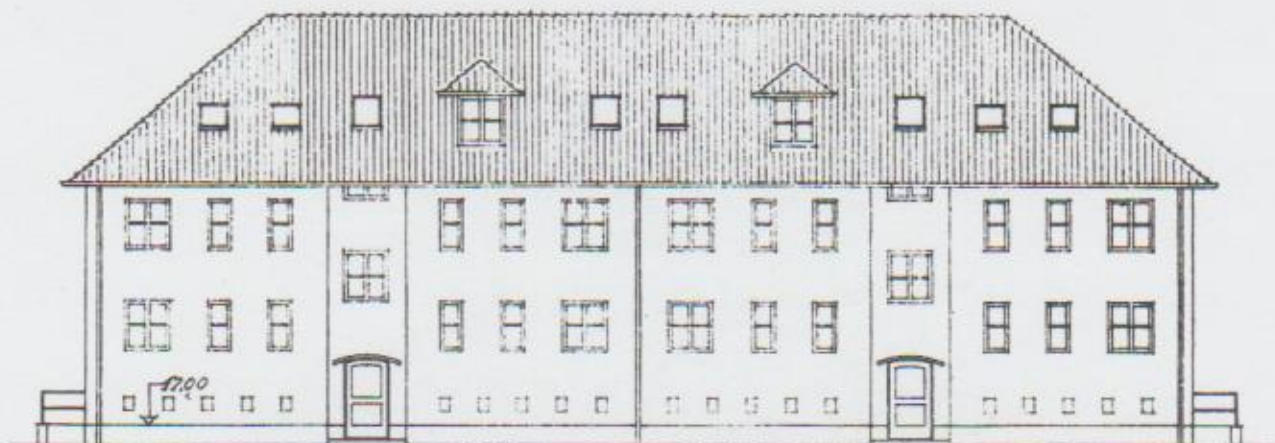
Ekst. 2 værelser & 1 kammer



2v - tilgængelig bolig

2v - tilgængelig bolig





*Eksisterende østfacade*



*Eksisterende vestfacade*

### **Facaderenovering tilgængelige blokke**

Facader på blokke, som ombygges med tilgængelige boliger, bearbejdes, så de tilpasses de nye tilgængelige forhold.

Altaner skal udvides i dybden for at skabe 150cm vendeplads på altanerne.

Elevatorskakte over tage skal indpasses, så der kan etableres niveaufri adgang til boligerne.



*Østfacade på blokke med tilgængelige boliger*



*Vestfacade med nye altaner - samtlige blokke*

På østvendte tagflader etableres derfor nye "elevatorkviste", som tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Samtidig øges bredde på de eksisterende kviste, så de får samme størrelse som elevatorkvistene, hvilket desuden giver de nye tagboliger mere dagslys.

Mod vest bearbejdes facaderne med nye fremtrukne altaner og nye udgange til altanerne.

Det foreslås, at nye kviste udføres med saddeltag, som virker lettere end tag på de eksisterende kviste.



## FÆLLES FACILITETER



Selskabslokale



Vaskeri

### Problem

Bebyggelsens fælleslokaler består af et selskabslokale til 30 pers. samt et billardrum, som begge er beliggende i kælderetagen.

Rummene har dårlige dagslysforhold og uindbydende adgangsforhold gennem en kældergang. Placeringen under er boligblok medfører desuden støjproblemer i boligerne, og der er ikke niveaufri adgang.

Faciliteterne er generelt utilstrækkelige og understøtter ikke det sociale liv i bebyggelsen.

Fællesvaskeri og tørrerum er placeret i kælderen. Vaskeriet er udstyret med 5 vaskemaskiner, hvoraf 4 er skiftet indenfor de sidste 3 år, 2 tørretumblere, en centrifuge samt 2 strygeruller af ældre model. Der er nyt betalingsanlæg med brik.

Tørrerum er utilstrækkeligt ventilerede hvilket giver skimmelvækst.

Adgangsforhold er problematiske, idet der ikke er niveaufri adgang.

### Målsætning

At skabe gode tidssvarende rammer for et godt socialt liv i bebyggelsen.

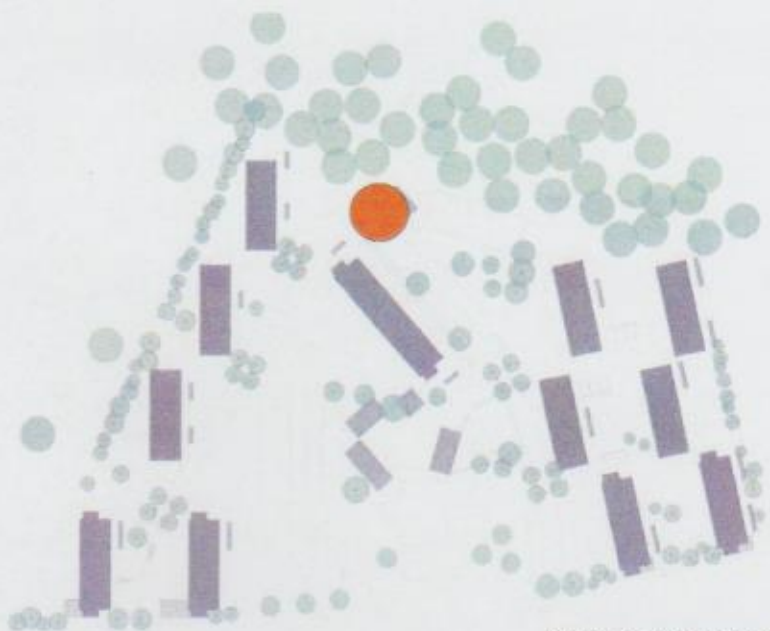
### Projekt

Den fritliggende bygning, som tidligere husede afdelingens varmecentral, ombygges til et nyt fælleshus.

Bygningen der er ca. 100m<sup>2</sup> disponeres, så lokalerne kan danne ramme om en bred vifte af aktiviteter i hverdagen og ved festlige lejligheder. Huset lukkes op så der skabes visuel kontakt med omgivelserne, og den attraktive beliggenhed ved skovbryn, plæne og boldbane udnyttes. Huset tænkes indrettet med aktivitetslokaler, køkken, og fællesvaskeri. I forbindelse med aktivitetshuset etableres en større fælles terrasse.

Endeligt program og indretning fastlægges på et senere tidspunkt, hvor en fokusgruppe i samarbejde med byggeudvalg og rådgivere skal afklare beboernes ønsker til indretning og brug af huset.

Et aktivitetshus skal kunne danne ramme om mange forskellige aktiviteter lige fra afdelingsmøde over mødregruppe og fællesspisning til kortklub og lektiecafé. Dertil kommer fælles arrangementer som tøndeslagning, julehygge og sommerfest for afdelingen samt beboernes private selskaber.



Placering af fælleshus



Eksisterende bygning og boldbane





## INSTALLATIONER

Alle tekniske installationer er fra opførelsestidspunktet, hvorfor restlevetid teoretisk er 0 år.

Brugsvandsrør og faldstammer i badeværelser er udført ihv. varmforsinkede stålrør og støbejern.

Der udføres el-tjek i flyttelejligheder, hvorfor installationer i enkelte boliger er ombygget.

Kloak er totalrenoveret i 9 blokke som forsikringssag.

### Problem

Afløbs- og vandinstallationer er under nedbrydning og har flere steder tæring. Mange steder er rørstykker udskiftet, og omfang af skader forværres løbende. Restlevetid for afløbs- og brugsvandsinstallation 0 år.

Der er ikke individuel måling af varmtvandsforbruget.

Der er ikke separat regnvandsledning, hvorfor regnvandet føres til kloak. Jf. kommunens nedsivningsplan er grunden dog ikke egnet til nedsivning, hvor regnvandshåndteringen ikke ændres.

Varmecentralen er overgået til fjernvarme i 2011 og renoveret i den forbindelse, mens resterende varmeinstallation er den oprindelige. Radiatorer er således ikke beregnet til lavtemperatur drift.

Termostatventiler på radiatorer er af ældre og meget varierende typer.

Boligerne ventileres udelukkende ved naturligt aftræk, som endda flere steder er lukket/frakoblet, hvilket forværrer problemer med skimmel på kolde overflader.

De oprindelige ventilationskanaler med afkast over tag blev ødelagt ved tagrenoveringen 1999, og er derfor sløjfet. Der er i stedet monteret ventilationsåbning med lem i facaden. I den besigtigede flyttelejlighed var der dog ingen ventilationsåbning i køkkenet.

El-installationer er udført i stofledninger, som er begyndt at forvitte-/smuldre. El-tavle er af oprindelig standard og derfor ikke forbedret for dagens forbrugs-genstande. Enkelte boliger har ikke HPFI-relæ.

Gasinstallation er fra bebyggelsens opførelse og utæt.



Stofledninger

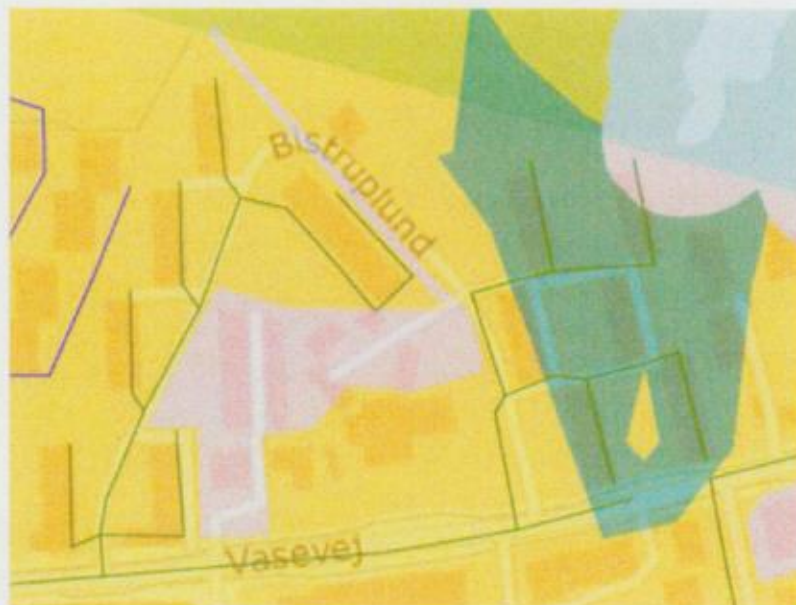


Gl. radiator og termostat



Reparation på faldstamme

Grøn, nedslivning egnet  
Gul, nedslivning mindre egnet  
Lys, ikke egnet



Nedslivningsplan, Rudersdal kommune

### Målsætning

- At sikre tidssvarende installationer.
- At reducere bebyggelsens ressourceforbrug.
- At sikre et godt indeklima i boligerne.

### Projekt

Afløb/faldstammer skiftes. I forbindelse med opstart af projektering undersøges desuden om indstøbte gulvafløb, installationer mv. er angrebet af rust og tæring.

Resterende kloaker renoveres i henhold til det tidligere projekt.

Brugsvandsrør skiftes til rørtype, der ikke kræver korrektionsbeskyttelse, og der etableres måler for måling af varmt brugsvand.

Det skal i forbindelse med opstart af projektering undersøges om der er asbest i bøsninger i etageadskillelse.

Termostatventiler og radiatorer skiftes for energioptimering.

Der etableres mekanisk ventilation med udsugning i bad og emfang i køkken.

El-installationer og kabler udskiftes, og tavler ombygges med flere grupper og HPFI relæer.

Gasinstallation sløjfes.



## BÆREDYGTIGHED



Containerplads

Bebyggelsen affaldshåndtering vurderes at være vel-fungerende, med containere opstillet i afskærmede øer flere steder i bebyggelsen, som let kan udvides efter behov. der sorteres i 5 fraktioner: Glas, papir, pap, køkkenaffald, samt en stor container til brændbart.

### Problem

Bebyggelsen er opført i efterkrigstiden og lever på ingen måde op til vores dages forventninger til bæredygtighed.

Der er derfor et ønske om, at forbedre bebyggelsens bæredygtighed ved at indføre flere ressourcebesparende tiltag.

Der er ikke separat regnvandsledning, hvorfor regnvandet føres til kloak.

Materielgård er indrettet i en træbygning ved garageanlægget. Bygningen er el-opvarmet, og der er ingen olieudskiller.

Der er desuden et uforholdsmæssigt stort varmeforbrug i ejendommen pga. utætheder og ringe isolering.

### Målsætning

At nedbringe bebyggelsens ressourceforbrug og gøre bebyggelsen mere bæredygtig.

### Projekt

Gavle efterisoleres og vinduer skiftes.

Tag og kviste efterisoleres.

Kuldebro ved altandæk brydes i forbindelse med udskiftning af altanerne.

Sanitet og armaturer i badeværelser skiftes til nye vandbesparende typer.

Termostatventiler og radiatorer skiftes for energioptimering.

## MILJØSKADELIGE STOFFER

### **Problem**

Bistruplund er opført på et tidspunkt, hvor man benyttede både pcb, asbest og blyholdig maling - stoffer som alle er forbudt i dag. Der er derfor risiko for, at der er farlige stoffer i bebyggelsen i f.eks. rørisolering, fuger, fliseklæb og maling.

Pcb-screening af ejendommen er udført uden fund af pcb.

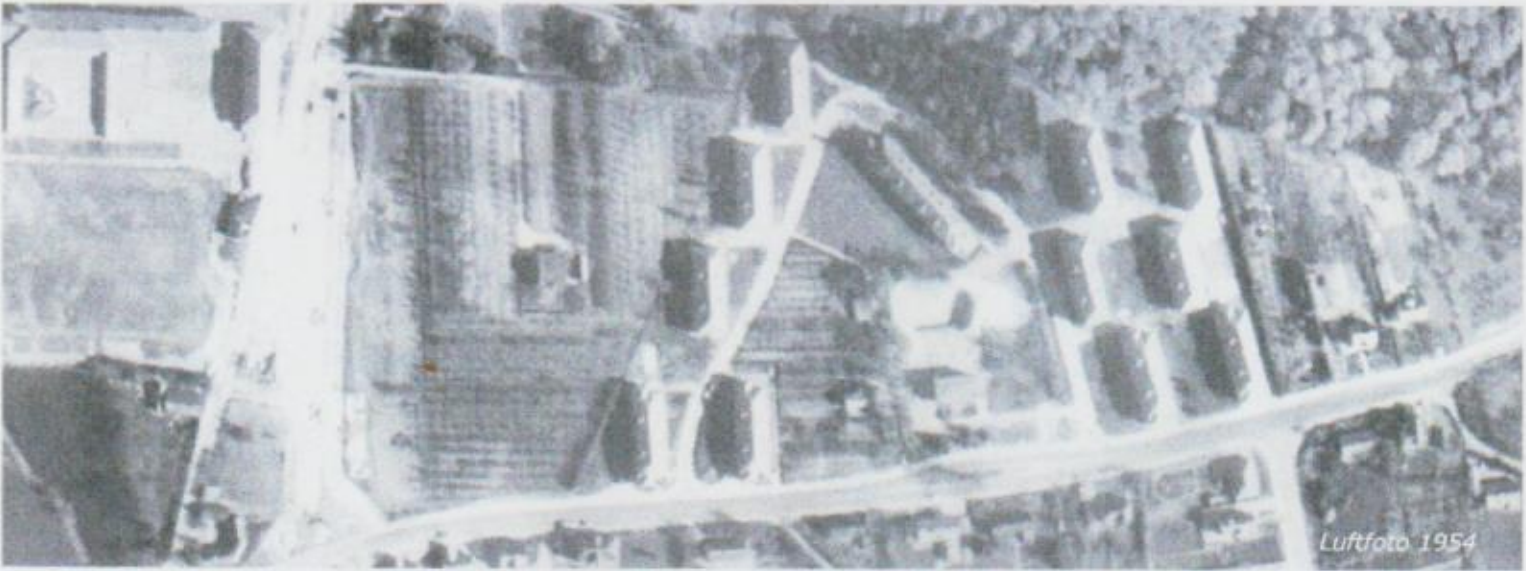
### **Målsætning**

At sikre gode sunde boliger.

### **Forslag til projekt**

Der skal i forbindelse med opstart af projekteringen udføres screening for asbest og blyholdig maling.





Luftfoto 1954



KHS ARKITEKTER  
GRDL. 1969

Norconsult



BOGL  
BORGESSEN & LARSEN