

An aerial photograph of the Bistruplund residential area, showing several large, multi-story apartment buildings with red-tiled roofs and light-colored facades. The buildings are interspersed with green lawns and mature trees. A road with a crosswalk is visible on the right side of the image.

Bistruplund

Handleplan august 2013

OPLÆG TIL HELHEDSPLAN



Lejerbo

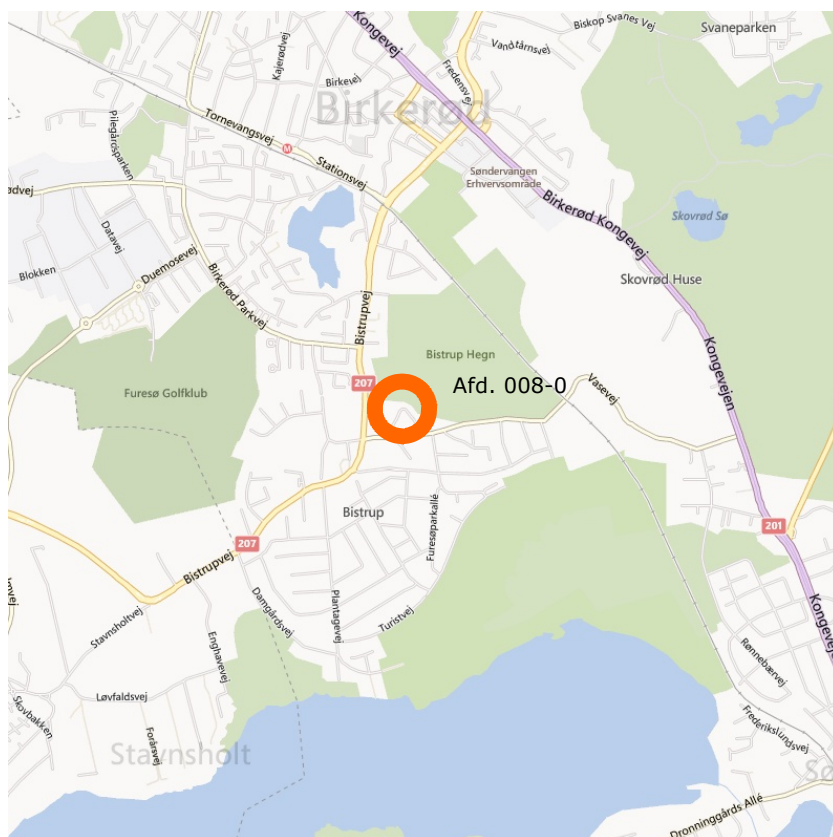


INDHOLD

Indledning	Side 3
Status 2013	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	24
Installationer	26
Bæredygtighed	28
Farlige stoffer	29
Økonomi	30

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 "Oplæg til helhedsplan" er udarbejdet af Lejerbo i samarbejde med KHS arkitekter as, BOGL Aps. og Wessberg A/S foråret 2013.

STATUS 2012



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 3460 Birkerød			
Boligtype	2 vær.	3 vær.	4 vær.
Areal	48m ²	69-76m ²	76-89m ²
Familiebolig	2	55	69
Samlet antal boliger: 126			
Bruttoareal bolig: 9670,3 m ²			
Gennemsnitlig boligstørrelse: 76,7 m ²			
Erhvervslejemål: 4			
Bruttoetageareal erhverv: 316 m ²			



KLIMASKÆRM

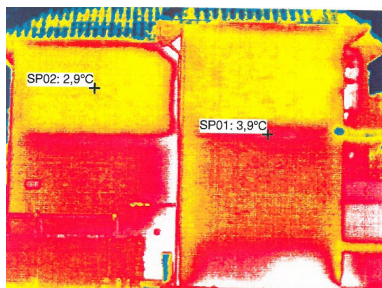
Bebyggelsen fremstår med murede facader og gavle i blank mur i gule/røde sten og pudsede sokler.

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 pt. ikke registreret som bevaringsværdig, men medtages muligvis som bevaringsværdig i det kommende kommunatlas.

Facader & gavle



Termografering af gavl 70B

Problem

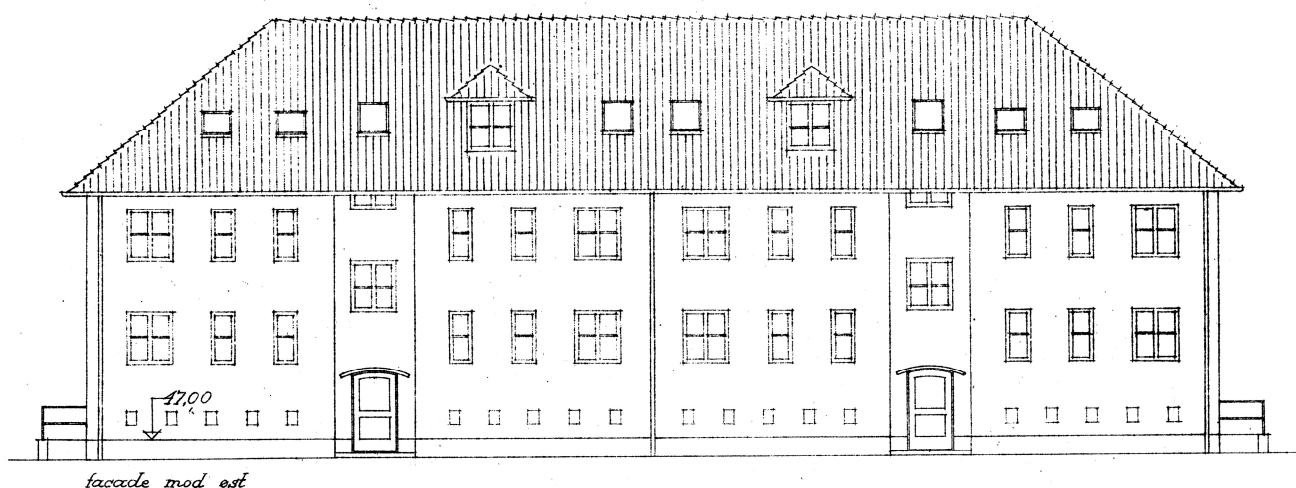
Ejendommen er generelt dårligt isoleret og har et stort varmekonsum, idet facaderne er udført som massiv mur i den nederste etage og med hulmur med mange kuldebroer på 1.sal.

Gavle og facader på 1. sal blev hulmursisolerede 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.





Skade på sokkel



Murværk

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.

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.

Projekt

Samtlige facader og gavle efterisoleres udvendigt og skalmures, under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Bindere eftermonteres i gavle.

Evt. tilbageværende 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.

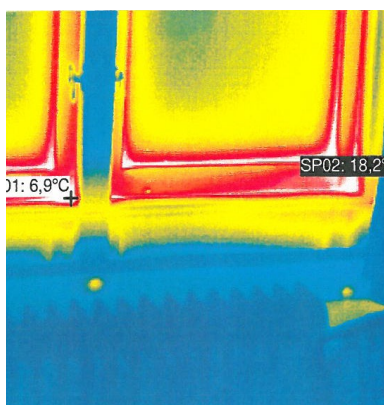
At højne det arkitektoniske udtryk.

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

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 understrykning 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 understrykning.

Understrykningen 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

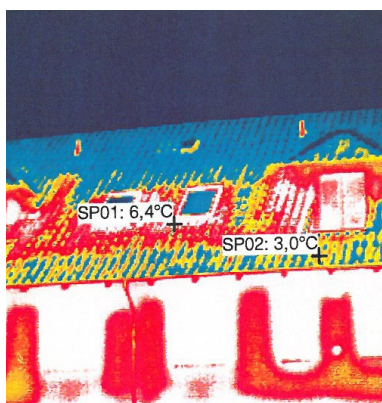
Tag skiftes til nyt tegltag med fast undertag.

Spidslofter, skunke og tagflader efterisoleres.

Kviste renoveres og efterisoleres.

Tagvinduer skiftes.

Tagrender og nedløb skiftes.



Termografering

ALTANER

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, begroninger og gennemsivninger 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.



Altan



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.

At styrke afdelingens konkurrenceevne.

Projekt

Der monteres nye altaner, og værn skiftes.

Altanernes dybde øges dels som følge af den udvendige efterisolering dels ved at der etableres et lille fremspring fra facaden.

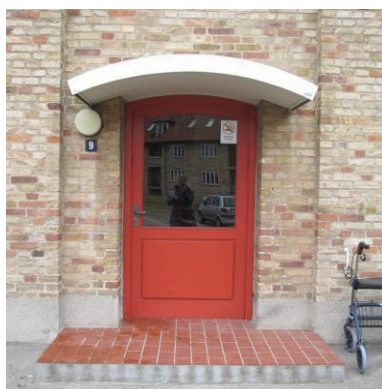
Fra altaner i stueetage etableres adgang til privat terrasse på terræn.



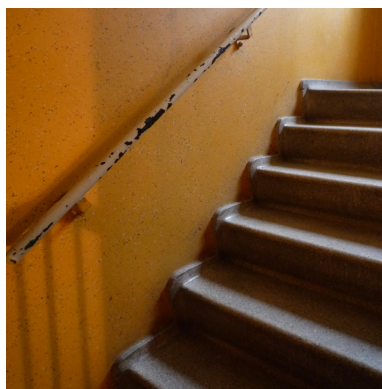
OPGANGE

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.



Dør til opgang



Trappe med slidt håndliste

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.

Døre til lejligheder er utætte, hvilket medfører træk- og støjgener i boligerne. Dørene er fra bebyggelsens opførelse og ikke skiftet.

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 vedligeholdelsesniveau, 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.

Døre til lejligheder males og der monteres tætningslister.

Loftslemme skiftes.

I forbindelse med tilgængelighedsarbejder etableres elevator ved 5 opgange se s. 22.

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 facaden.

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.

Materielgård er utidssvarende - uden olieudskillere og med el-opvarmning.

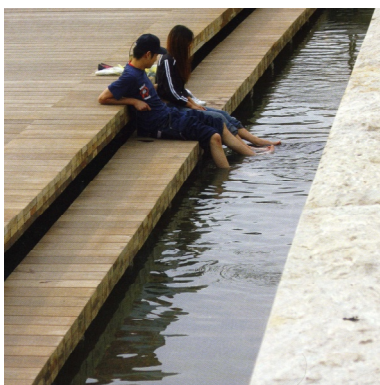
Der er ingen cykelparkering på terræn, hvorfor mange beboere stiller deres cykel langs facaderne til gene for færdselen på stierne.

Legepladsen er hovedsagligt 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 skabe en klar trafikal struktur med hastighedsdæmpende foranstaltninger.
- At forbedre parkeringsforholdene med tydeligt markerede parkeringspladser.
- At styrke det sociale liv i bebyggelsen og etablere udendørs aktivitetsmuligheder for alle.



NB!

NB!

Parkeringsdækningen er pt. tilfredsstillende, så der etableres ikke nye p-plader. Den viste overdækning af åen og skovsøen udføres derfor ikke på nuværende tidspunkt.

Vasevej

Vasevej





Projekt

Vejforløb og stier

Det foreslås at vejslyngen gennem bebyggelsen klart markeres som bebyggelsens trafikale rygrad og eneste bilvej. De øvrige adgangsarealer markeres som fodgængerområde ved hjælp af et afvigende belægningsmateriale. Vejslyngens asfalter overflade bevares, men hvor adgangsstierne munder ud etableres let hævede rumlefter, markerede med belægning, belysning 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. Overgangstederne belyses med ekstra belysning for at øge sikkerheden hvor biler og gående krydser hinanden.

Adgangsstierne til boligblokkene og de øvrige stier bevarer deres asfaltbelægning, men den tilføjes et nyt top lag, en såkaldt overfladebehandling med perlesten, således at den i udseende fremtræder som en grusbeklægning og derved tydeligt adskilles fra kørearealer. Eksisterende trapper gennemgås og renoveres i nødvendigt omfang.

Parkering

De eksist. garager nedlægges for at skabe plads til fælleshus og omkringliggende friarealer. Al parkering anlægges på eller ved vejslyngen med undtagelse af 6 handicappladser ved blok 7 og 9, hvortil adgang sker på fodgængerarealet. Da parkeringsdækningen pt er tilstrækkelig etableres samme antal pladser som i dag.



Bevægelse

Hvis der senere bliver behov for flere pladser, er der mulighed for at overdække åen, hvorved der kan etableres nye pladser. Af hensyn til åens iltning etableres i så fald en ny skovsø på grundens nordlige del.

Er der ønske om at opføre carporte, kan disse placeres på forløbet mod Bistrup Hegn og på arealet ved Blok 3 og 4. Carporte anlægges som lette overdækninger med svævende tag, der sikrer godt udsyn til friarealer.

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

Private haver

For at styrke tilgængeligheden til de fælles grønne arealer, etableres trapper til terræn fra alle stuelejligheder og der udlægges små private haver langs facaderne.

Friarealer

På de resterende dele af fællesarealerne etableres flere små lokale terrasser nær boligblokkene hvoraf flere får et tilknyttet legefelt til småbørn. Til de større børn etableres en stor legeplads ved fælleshuset samt uden-dørs fitness redskaber for voksne. Den eksisterende legeplads og boldbane mod skoven bevares, ligesom de eksisterende tørrepladser bevares og renoveres.

Det foreslås at der foretages et mageskifte med børneinstitutionen for at skabe en klarere skellinje mellem institutionen og legepladsen ved fælleshuset, der efter nedrivningen af garagerne fremstår kantet og uklar. Eksisterende og ny skellinje er vist på planen, hhv. stiple og fuldt optrukket.

Ved det nye aktivitetshus etableres et spejlbassin som sammen med en stor træterrasse skaber et attraktivt opholdsareal i tilknytning til fælleslokalerne.

Tørrepladser renoveres med ny belægning og udstyr.

Materielgård

Den fritliggende, tidligere varmecentral, indrettes til materialegård, medens varmemesterkontor og mandskabsrum placeres i det nye fælleshus.

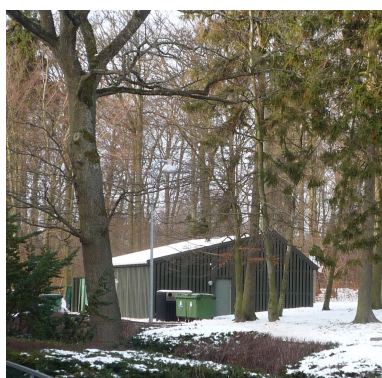
Den eksts. beplantning gennemgås og udtyndes efter behov. Bebyggelsens grænse langs Vasevej bearbejdes med en tættere beplantning, som dels markerer indkørslerne med portaler af store opstammede træer, dels skærmer de grønne plæner og de nye haver mod indblik og gener fra vejen.



Privat have til stuelejlighed



Boldbane



Varmeværk

BOLIGER

Afdelingen rummer fem forskellige lejlighedstyper med et areal på 48 - 89 m².

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.

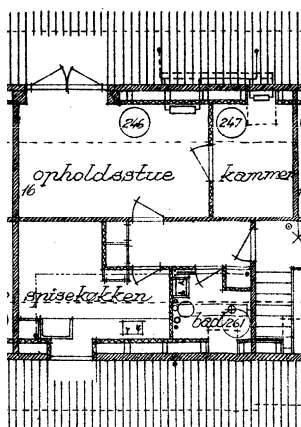
Boligerne er overordnet set velfungerende med gode dagslysforhold og lille altan.

Problem

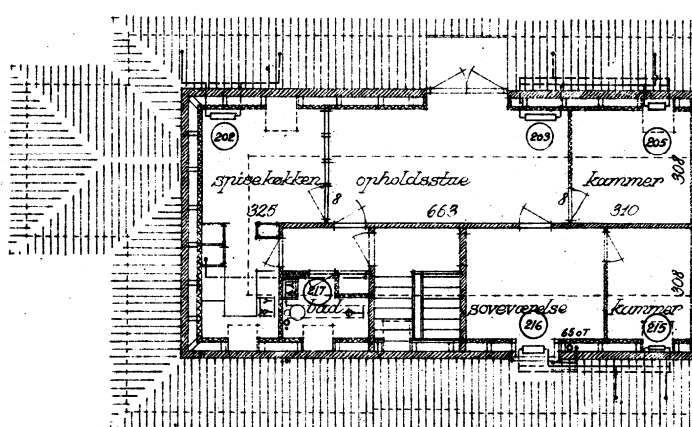
Badeværelserne er meget smalle og dårligt indrettet, idet bruspladsen er placeret ved vinduet, som dermed får stor vandpåvirkning. Det er dog ikke umiddelbart muligt at flytte brusepladsen væk fra vinduet indenfor de eksist. rammer.

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

Type	Antal	Areal
2 vær.	2	48m ²
3 vær.	55	69-76m ²
4 vær.	69	76-89m ²



2 vær. taglejlighed



4 vær. taglejlighed



Badeværelse



Køkken

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. Der er derfor ønske om installation af radiator i køkkenerne.

Ventilation af boligerne er generelt yderst mangelfuld, idet de oprindelige ventilationskanaler er sløjfet, se s. 26.

Ingen af boligerne opfylder krav til tilgængelige boliger, se s. 22.

Målsætning

At hæve boligernes standard, og dermed sikre afdelingens konkurrenceevne.

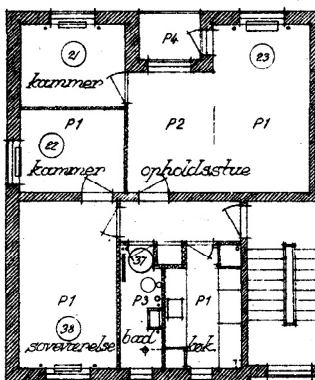
At sikre et sundt indeklima i boligerne.

Projekt

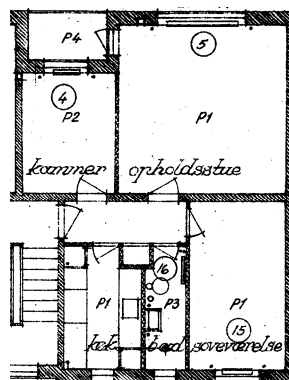
Gasinstallation nedtages.

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

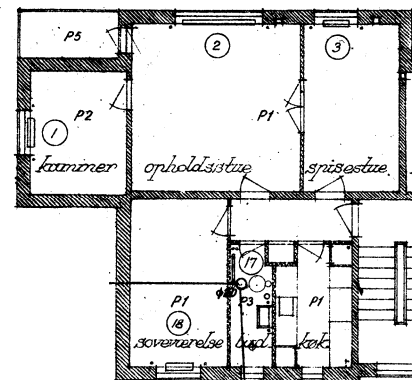
Køkkener og badeværelser kan renoveres over råderetten.



4 vær. lejlighed



3 vær. lejlighed



4 vær. lejlighed

TILGÆNGELIGHED



Type	2v	3v	4v	i alt
Eksist. fordeling	2	55	69	126
Nedlægges		10	15	25
Tilgængelige boliger	10	15		25
Ny fordeling	12	60	54	126

Problem

Der er ikke niveaufri adgang til opgange og boliger, og boligernes indretning tilgodeser ikke pladsbehov for en selvhjulpne kørestolsbruger anno 2013.

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

Der er ikke elevatorbetjening af opgangene, og der er ikke plads til at installere elevator i de eksisterende trapperum.

Ejendomskontor, 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 25 boliger fordelt på 5 opgange svarende til 20 % af boligerne.

Den eksist. trappe fjernes og det trapperummet udvides. Det monteres en ny trappe og elevator, som kører til kælder.

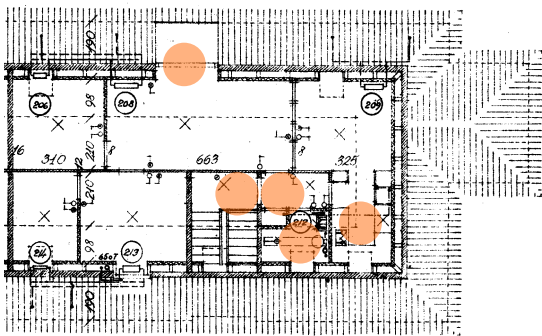
Boligerne ombygges, så pladskrav for en selvhjulpne kørestolsbruger tilgodeses, idet der inddrages et rum til køkken, hvorved fordelingen af lejemål ændres mens de samlede antal boliger ikke berøres. Se tabel.

Ejendomskontor, vaskeri og fælleslokaler flyttes til det ny aktivitetshus, som indrettes efter retningslinjer for tilgængelighed.

Friarealer renoveres under hensyntagen til tilgængelighed for alle.

Elevator 

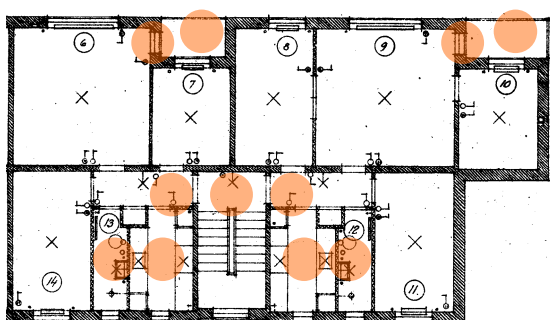
Forslag til placering af elevator



Blok 11 Tagetage - Eksist.



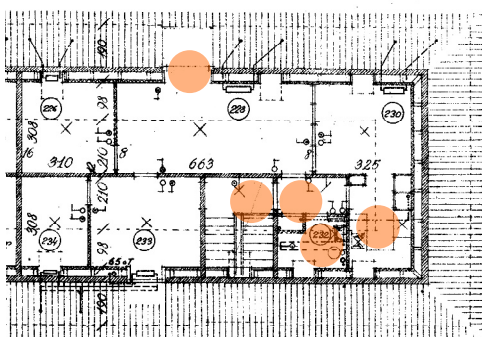
Tilgængelighed



Blok 11 Normaletage - Eksist.



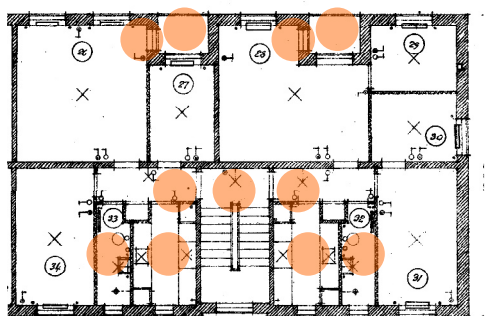
Tilgængelighed



Blok 7-9-10 Tagetage - Eksist.



Tilgængelighed

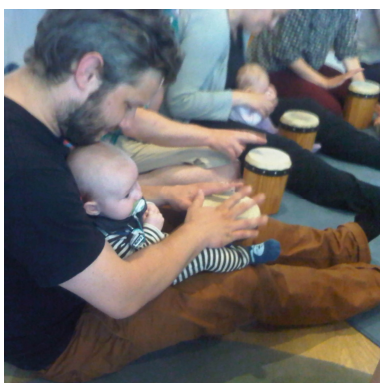


Blok 7-9-10 Normaletage - Eksist.



Tilgængelighed

FÆLLES FACILITETER



Mødregruppe

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 utidssvarende 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

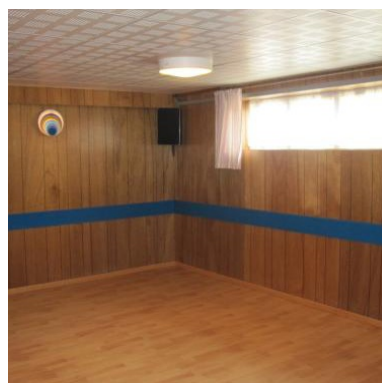
At skabe gode rammer for et godt socialt liv i bebyggelsen.

Projekt

Centralt i bebyggelsen etableres et nyt aktivitetshus, der skal danne ramme om en bred vifte af aktiviteter i hverdagen og ved festlige lejligheder.

Huset tænkes indrettet med fleksible aktivitetslokaler, beboercafé, fællesvaskeri, ejendomskontor og mand-skabsfaciliteter. I forbindelse med aktivitetshuset etableres en større fælles terrasse med udgang fra beboer-caféen.

Endeligt program og indretning fastlægges på et senere tidspunkt, idet der vil blive nedsat en fokusgruppe, som i samarbejde med rådgivere skal afklare beboernes ønsker til indretning og brug af huset.



Selskabslokale



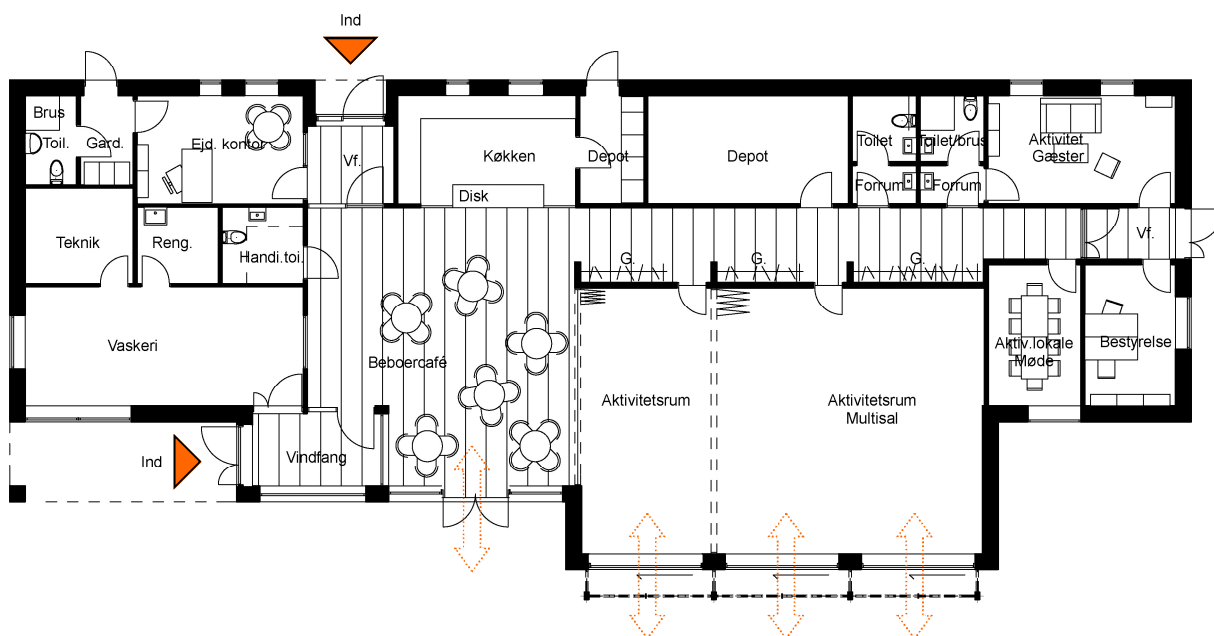
Vaskeri



Central placering



Beboercafé



Eksempel på aktivitetshus i bebyggelse med 180 boliger

Udgang til fællesterrasse

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.



Spiseklub



Beboermøder

INSTALLATIONER



Stofledninger



Gl. radiator og termostat



Reparation på faldstamme

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 regnvandsåndteringen 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 forvitre-/smuldre. El-tavle er af oprindelig standard og derfor ikke forbedret for dagens forbrugsstande. Enkelte boliger har ikke HPFI-relæ.

Gasinstallation er fra bebyggelsens opførelse og utæt.

Grøn, nedsivning egnet
Gul, nedsivning mindre egnet
Lys, ikke egnet



Nedsivningsplan, Rudersdal kommune

Målsætning

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

Projekt

Afløb/faldstammer skiftes. Det undersøges desuden om indstøbte gulvafløb, installationer mv. er angrebet af rust og tæring, som kræver udskiftning.

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 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, og f.eks. udnytte vedvarende energi til drift af et nyt fælleshus.

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 olieudskillere.

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

Målsætning

At gøre bebyggelsen mere bæredygtig.

Projekt

Der installeres solcelleanlæg på fælleshuset til drift af fælleshus og vaskeri.

Vinduer skiftes, og ejendommen efterisoleres.

Regnvand opsamles evt. i tank til brug i fællesvaskeri.

FARLIGE 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 projekteringen udføres screening for asbest og blyholdig maling.

29

Lejerbo Rudersdal																											
Date		29-08-2013		INIT		is		008-O, Bistruplund - Helhedsplan - Til drøftelse med LBF		Udkast		x		Skema A		Skema B		Skema C									
Kalkulationsindsats: 03/12 (kvartal / år) - Alle priser inkl. moms.				Enh.		Antal		Enh. pris		Total		Opretning		Miljø		Ombygning / Sammenlægn.		Tilgængelighed		Forbedring/modernisering		Vedligeholdelse		Ingen indtastning			
BSF	GRA FELTER UDFYLDES	Enh.	Antal	inkl. moms	inkl. moms	Total		inkl. moms		inkl. moms		inkl. moms		inkl. moms		inkl. moms		inkl. moms		inkl. moms		inkl. moms		inkl. moms		inkl. moms	



Luftfoto 1954