

Fremtidssikringsanalyse

Bygningsscreening

Afd. 008-0 Bistruplund, Lejerbo Birkerød



Indhold

Bygningsscreening introduktion	2
Bygningsscreening – Skemadel	3
Ejendommen Bistruplund, Birkerød	12
Udearealer, legeplads og fælles opholdsarealer	13
Anbefaling - Udearealer, legeplads og fælles opholdsarealer	15
Tilgængelighed	16
Klimaskærm	18
Anbefaling - Klimaskærm	21
Boligen indvendigt	22
Anbefalinger - Boligen indvendigt	24
Energi og miljø	25
Anbefaling - Energi og miljø	25
Konklusion og sammenfatning af anbefalinger	26

FREMTIDSSIKRING

Bygningsscreening introduktion

Denne bygningsscreening er gennemført som en del af den samlede proces i arbejdet med fremtidssikringen af afdeling 008-0 Bistruplund, Vasevej 68 A – 70 B og Bistruplund 1 – 33 i Birkerød.

Bygningsscreeningen beskriver selve bygningsmassen samt ude- og friarealer på ejendommen, med henblik på en samlet vurdering af hvorvidt ejendommen kan betragtes som værende tidssvarende, eller i modsat fald hvor der er indsatsområder på ejendommen, der kan trænge til en opdatering.

Bygningsscreeningen gennemføres af en projektleder fra Lejerbos byggeafdeling og selve screeningen udføres som udgangspunkt på en arbejdsdag. Bygningsscreeningen omfatter selve den fysiske gennemgang af bygninger og udearealer samt et interview med ejendomsinspektøren på ejendommen.

Bygningsscreeningen er en overordnet gennemgang af afdelingen, og der vil derfor ikke være detaljerede løsninger på de forhold der måtte blive påpeget i det følgende. En mere detaljeret gennemgang af bygninger og udearealer vil eventuelt være næste step, og bør udføres såfremt der findes behov herfor.

Afrapporteringen er bygget op med en indledende skemadel, der beskriver de enkelte undersøgte områder i stikordsformat. Efterfølgende er der i prosa redegjort for forhold, der efter vores vurdering bør betragtes som indsatsområder i den fremtidige planlægning på ejendommen.



Bygningsscreening – Skemadel

Afdeling	008-0 Bistruplund, Lejerbo, Birkerød
Adresse	Vasevej 68 A – 70 B og Bistruplund 1 – 33, 3460 Birkerød
Udført af	Charlotte Thorsgaard Jacobsen
Dato	29. marts 2011
Opførelsesår	1949 - 1950

BYGNINGSDEL	BEMÆRKNINGER
FØRSTEHÅNDSINDTRYK	
Generelt indtryk af ejendommen • Vedligehold, renholdt, arkitektur, disponering osv. • Arkitektonisk kvalitet	Det generelle indtryk ved ankomst til ejendommen er positivt. Ejendommen fremtræder på sine steder noget slidt, men er til gengæld udført i en yderst harmonisk og fin arkitektur. Ude- og friarealer fremtræder velvedligeholdte og meget enkle. Ejendommen er besøgt en forårsdag, hvor der var en del aktivitet i form af igangværende tagreparationer fra en lift og spor efter opgravning til fjernvarme. Nå dette er sagt fremstod afdelingen med pænt ryddede stier. Afdelingen har en attraktiv beliggenhed som nabo til skoven som i sig selv gør det til en god oplevelse, at bevæge sig rundt i bebyggelsen.

BYGNINGSDEL	BEMÆRKNINGER
UDEAREALER	
Parkeringsfaciliteter - Opfyldes områdets krav?	Afdelingen råder over ca. 100 p-pladser og 12 garager. Det oplyses at ventetiden på en garage er 12 år. Der har været problemer med at opfylde områdets krav til p-pladser, da personer uden ærinde i afdelingen har benyttet parkeringspladserne. Efter der er etableret ordning med p-vagt, er der nok p-pladser og antallet vurderes at være tilstrækkeligt en del år frem.
Grønne områder - Er der oplevelser og variation mm.?	De grønne områder er i modsætning til mange andre bebyggelser fremtrædende. En betragtelig del af udearealet er udlagt som store parklignende græsarealer mellem blokkene og på fin vis snor vejen sig igennem bebyggelsen med p-pladser placeret langs denne. Græsarealerne har en meget enkel beplantning med enkelte store træer. Skovens nærhed er meget tydelig og giver en fin grøn udsigt fra samtlige boliger. Dette betyder, at bebyggelsen grønne områder træder lidt i baggrunden, men trods det, at de er meget enkle er der alligevel en høj grad af oplevelsesmoment. Kort sagt har bebyggelsen en unik placering. Græsplæner fremstår velplejede, dog er der ældre trådhegn, flisearealer og stativer til tæppebankning som fremstår meget slidte og disse kunne med fordel indgå i en plan for opdatering af udearealer. Stisystemerne er asfalterede og som sådan i udmærket stand. Der er naturligvis et minimum af vedligeholdelse af en asfalteret sti, men visuelt ville det være et løft, hvis disse var udført i f.eks. en form for flisebelægning.
Legeplads - Er behov dækket?	Afdelingen råder over en boldbane placeret langs med skovbrynet og en ældre legeplads centralt placeret i bebyggelsen. Denne er primært egnet for de mindre børn. Der er aktuelle planer om etablering af basket-ball net. Umiddelbart bør en opgradering af legeplads ses som et indsatsområde.
Fælles opholdsarealer - Svarer det til hvad der ønskes?	Der er ikke fælles opholdsarealer på ejendommen i form af terrasser eller grillpladser. Dog bemærkes det, at der er opstillet en grill i et hjørne af bebyggelsen. Indendørs er der fællesfaciliteter i form af et billardlokale og et

	festlokale med plads til 30 personer. Begge er placeret i kælderen. Festlokalet blev besigtiget på denne bygningscreening og vurderes at være meget utidssvarende. Der er som nævnt tidligere placeret et garageanlæg midt i bebyggelsen. Disse rummer 12 garager og afdelingens værksted og materielplads. Garagerne er placeret i et fint bygningskompleks og til trods for den store efterspørgsel på garager henledes opmærksomheden på at disse bygninger med stor fordel vil kunne ombygges og rumme et nyt fælleshus, vaskeri og ejendomskontor. Vaskeri og ejendomskontoret er i dag placeret i kælderen og det vil være ønskeligt at rykke det op i terrænplan og give det nogle mere tidssvarende lokaliteter.
Affaldsøer - Beliggenhed ok? Kvalitet m.m.	Affaldshåndteringen fungerer tilfredsstillende. Der er opstillet affaldscontainere rundt omkring i bebyggelsen og afskærmning af disse er udført enkelt og pænt. Dernæst er der mulighed for afsætning af storskrald ved opgangsdøre.
Opgange Oplevelser, variation, kvalitet, venlige omgivelser?	Opgange fremstår med lyse terrazzo-trapper og nistrede vægge i en gul farve. Ved nedgang til kældre er der ubehandlet betongulve som fremstår med afskalninger og disse er planlagt udbedret. Løftlemme er helt nedslidte og er endda i visse tilfælde faldet ned, til fare for de der færdes i opgangene. Disse kunne med fordel inddrages i en forskønnelse af opgange og der bør arbejdes med farvevalg, belysning og eventuelt nye trappeværn.
Vaskeri - Kvalitet, venlige omgivelser?	Der er 1 vaskeri i bebyggelsen placeret i kælderen i én af blokkende. Adgang sker gennem en mørk kældergang og virker ikke specielt attraktiv. Selve maskinerne udskiftes løbende og vurderes at opfylde behovet. Men selve vaskerummet fremstår meget nedslidt og trænger til en større opgradering – det anbefales, at undersøge muligheden for at indrette vaskeri i nye lokaliteter i terrænhøjde.

BYGNINGSDEL	BEMÆRKNINGER
TILGÆNGELIGHED	
Niveaufri adgang til ejendommen - Trapper, niveauspring mm.	Der er hverken niveaufri adgang til bygningerne, til de enkelte opgange eller til vaskerum i kælder. Dårligt gående har derfor meget vanskelige adgangsforhold.
Elevatorbetjent opgang - Standard, kvalitet	Der er ikke elevatorbetjening af opgange.
Manøvreplads i køkken og bad Er det nutidigt indrettet mm.?	Køkken og badrum er disponeret som små rum og manøvreplads er derfor meget begrænset. Dog er badrum i 26 af tagboligerne væsentligt bedre disponeret end de 100 andre som er meget smalle. Rumdisponeringer lever ikke op til nutidige krav.

BYGNINGSDEL	BEMÆRKNINGER
KLIMASKÆRM	
Arkitektur	Der er tale om en enkel og rolig arkitektur. Bygningerne er opført i et miks af gule og røde sten med hvide vinduer. Taget er udført i røde teglsten. Arkitekturen er ensartet hvilket i dette tilfælde er en styrke fordi bygningerne fremstår harmoniske. Til trods for enkeltheden, er der alligevel en fin grad af variation i form af karnapper, indhak til altaner og kviste i tagetagen. Der er tale om klassisk arkitektur med gode materialer. Det anbefales, at en renovering skal ske nænsomt og med respekt for den oprindelige arkitektur.
Facader	Facader fremstår karakterfulde med en fin patina, men fuger er meget udslidte og anbefales eftergået. Den tids byggemetode lever ikke op til nutidig standard isoleringsmæssigt, hvorfor der er en del kuldebroer. Murværk er udført som massiv mur i den nederste etage og med hulmur i 1.sals-etagen. Det anbefales, at der foretages hulmursisolering, hvor det er muligt. Dette vil ikke forbedre isoleringsstandarden, de steder, hvor der er massiv mur, men bebyggelsens arkitektoniske værdi vurderes at være af så høj en standard, at man skal bevare de oprindelige facader og acceptere at disse ikke fremstår superisoleret.
Tag	Tage fremstår i røde teglsten og er arkitektonisk i fint medspil med facader. De er renoveret omkring år 2001, men er desværre ikke efterisoleret i den forbindelse. Der foreligger en rapport af ældre dato fra Danakon, der anbefaler nødvendige tiltag. I forbindelse med tilbud på efterisolering af facader, er der ligeledes indhentet tilbud på efterisolering af lofter med 300 mm isolering. Dette arbejde anbefales udført, men det vurderes også, at tagkonstruktionen som helhed er udslidt, skunkrum er utilstrækkeligt isoleret og dette bør undergå en større renovering. Til bebyggelsen er knyttet forskellige erhvervslejemål, som er beliggende ud til Vasevej. Disse er opført i en helt anderledes arkitektur end boligblokkene og fremstår i en væsentlig dårligere kvalitet. Tage på disse er de oprindelige og bør

	udskiftes.
Vinduer	Vinduer er udført i hvidmalet træ og er hvide vinduer. De er udskiftet for omkring 30 år siden og har opbrugt deres levetid. Til trods for de øgede vedligeholdelsesudgifter ved trævinduer, anbefales det på grund af den fine arkitektur, at en udskiftning udføres med trævinduer Tagvinduer er ligeledes udslidte, det oplyses, det der er konstateret råd i mange af dem og de bør udskiftes. Det vil være naturligt at udskifte disse ved en tagrenovering.
Døre	Opgangsdøre er de oprindelige og det bør overvejes om disse skal udskiftes. Eventuelt kan der installeres dørtelefoner, men fraværet af dørtelefoner er omvendt ikke noget der i dag volder problemer i tryghedsmæssig sammenhæng.

BYGNINGSDEL	BEMÆRKNINGER
BOLIGEN INDVENDIGT	
Indretning/disponering	Boligafdelingen på i alt 126 boliger består for størstedelens vedkommende af 3-rums boliger på omkring 70 m² og 4-rums boliger der varierer i størrelse fra 76 – 89 m². Boligernes areal er noget mindre end man ser ved nybyggeri i dag. Fordelingen er fordelt på 2 stk. 2-rums boliger 55 stk. 3-rums boliger 69 stk. 4-rums boliger Alle boliger har eget køkken og bad. Ved denne bygningsscreening blev følgende type boliger besigtiget. En 2-rums bolig beliggende i tagetagen En 4-rums bolig beliggende i tagetagen En 4-rums bolig beliggende i stueetagen Rumstørrelserne er generelt små men er for opholdsrummenes vedkommende udmærket disponeret. Der er ikke ønsket i afdelingen om at foretage lejlighedssammenlægninger, men dette kan naturligvis være en vej til at etablere større, tidssvarende boliger.
Altaner	Alle lejligheder har en mindre altan. Der er ikke gennem årene foretaget nogen renovering af disse og betonen vurderes, at være i dårlig stand og der bør igangsættes arbejder omkring dette. Arkitektonisk er de i fin harmoni med facaderne, visuelt springer de oprindelige altanværn dog i øjnene som værende meget udslidte. Som ved facaderne anbefales det også her, at renovere altanerne med nænsomhed og respekt for arkitekturen.
Køkken	Køkkener er for størstedelens vedkommende de oprindelige og fremstår utidssvarende og helt nedslidte. Der er dog gennem de seneste 2 år udskiftet ca. 20 køkkener over den kollektive råderet ved fraflytninger. Det oplyses, at 6-8 stk. yderligere er udskiftet for ca. 10 år siden. Køkkener udskiftes fortsat ved fraflytninger. De nye køkkener er i en god kvalitet, men meget neutrale i materialevalget. Køkkenet er placeret i

	et smalt rum som er utidssvarende. At ændre på dette kræver inddragelse af det tilstødende rum, hvilket kunne være en mulighed for at gøre boligerne mere moderne. Hidtil har der dog ikke været udlejningsproblemer og der er lang venteliste til afdelingen, så det forventes ikke foreløbig, at der skulle blive problemer med at eventuelle lejere fravælger afdelingen p.g.a. dette.
Bad	Bad og toiletforhold i boligerne fremstår originalt. Badeværelserne er meget smalle og fremstår typisk for den tids byggeri med terrazzo på gulvene og hvide fliser på væggene. Gennem tiden er saniteten dog udskiftet til modeller af nyere dato. Alderen til trods ser badeværelserne umiddelbart ud til at være i forbløffende god byggeteknisk stand, men langt fra tidssvarende. En totalrenovering er påkrævet og anbefales foretaget indenfor den nærmeste fremtid.
Øvrigt inventar m.m.	Indfatninger og paneler er i original stand, men af god kvalitet. De indvendige døre er malede og fremstår i en neutral grå farve. Gulve er udført i bøgemarket og er i en relativ fin stand. Det vurderes ikke nødvendigt at foretage ændringer af disse dele.
Installationer	Vand – og afløbsinstallationer er gennemgået visuelt i denne bygningsscreening. Installationerne er de oprindelige og det oplyses, at der er konstateret enkelte utætheder, som er blevet repareret. Med den alder installationerne har, er levetiden erfaringsmæssigt set opbrugt og omfanget af utætheder vil accelerere. De bør inden for en overskuelig tid udskiftes.
Elektroniske installationer - IT, TV	Elinstallationer er de oprindelige – elføringer er udført med stofledninger og skiftes løbende ved fraflytninger. Besluttet det at arbejde videre med en større renoveringssag anbefales udskiftning af alle elinstallationer. TV signal er You See og der er mulighed for tilslutning til bredbånd.

BYGNINGSDEL	BEMÆRKNINGER
ENERGI OG MILJØ	
Individuel måler for vand og varme	Der er individuelle målere på det varme vand. Koldt vand måles ikke individuelt, men blokvis. Det anbefales, at der opsættes individuelle målere for både koldt og varmt vand, da al erfaring viser, at det medfører besparelser på vandforbruget.
Opfølgning på energi-rapport	Der foretages et årligt eftersyn af varmeanlægget ved ai-gruppen. Opmærksomheden henledes på Danfoss-produktet EnergyTrim hvor Lejerbo har indgået en indkøbsaftale.
Varmeinstallationer	Pr. 1. april 2011 overgår varmforsyningen til fjernvarme. Radiatorer og rørføring er de oprindelige og der meldes om enkelte utætte radiatorer. Der er ikke radiatorer i køkkener. Afdelingen har et stort varmekonsum, specielt gavlejlighederne i tagboligerne, hvor der ses varmeregninger på op mod 20.000 kr. årligt, hvilket er uacceptabelt. I forbindelse med optimering af anlægget bør der ligeledes ses på radiatorers placering og ydelser.
Energi-forbedrende foranstaltninger	Toiletter udskiftes løbende over konto 116 til vandbesparende toiletter.
Udendørsbelysning	Udendørsbelysningen er en blanding af lysstandere på stier og væghængte lysarmaturer ved de enkelte opgange. Begge typer er af ældre dato og det bør undersøges om det er rentabelt, at udskifte til nye energibesparende modeller.

Ejendommen Bistruplund, Birkerød

På de foregående sider er der i skemaform beskrevet de observationer der blev foretaget i forbindelse med bygningsscreeningen, afholdt den 29. marts 2011. I det følgende redegøres nærmere for de forhold, der bør tages op til vurdering, og eventuelt indgå i en fremadrettet plan for at opgradere ejendommen til et tidssvarende niveau.

Da der er tale om en bygningsscreening og ikke en detaljeret dybdegående gennemgang af ejendommen er det vores anbefaling, at de forhold, der i det efterfølgende beskrives, undersøges nærmere, såfremt det besluttet at arbejde videre med fremtidssikringen af boligafdelingen.

Som angivet i det førnævnte skema, står afdelingen for nogle renoveringsmæssige udfordringer, men fremstår i øvrigt som en hyggelig og imødekommende afdeling at komme til. Førstehåndsindtrykket er yderst positivt og giver en fornemmelse af et fredelig og roligt sted, hvor der er styr på tingene.

Ejendommen fremtræder meget karakterfyldt med en fin arkitektur som må betragtes som bevaringsværdig.

Generelt kan man som besigtigende stille sig selv det spørgsmål; " Ville jeg selv gerne bo i den pågældende ejendom", og hertil er svaret ja.



Udearealer, legeplads og fælles opholdsarealer

Ude- og friarealerne på ejendommen fremtræder i delvis vedligeholdet stand. Dog er der trappeløb som er skredet og står for en udbedring, hvilket man er opmærksom på i afdelingen. Dertil er der trådhegn og flisebelægninger rundt omkring som fremstår meget slidte.

De grønne områder ligger mellem blokkene som parklignende arealer og fremstår til trods for den enkle beplantning med stor grad af variation og oplevelsesmoment.

Den kuperede grund er medvirkende til dette og dertil er der ved en af blokkene et blotlagt vandløb, og generelt et fint miks af store gamle træer og enkelte små bede. Sågar har bebyggelsen sit eget kunstværk i form af et granitrelicie udført af Henry Heerup.

Stier er udført i asfalt og står noget i kontrast til den ellers fine bebyggelse. Det ville være et løft at udføre disse i et mere tillokkende materiale, f.eks. en form for flisebelægning, som også ville spille bedre op til arkitekturen.

P-pladser udgør en del af udearealet, men dominerer ikke. Der har været problemer med at skaffe parkeringspladser nok, hvorfor der er indført p-kontrol.

Der er en enkelt mellemstor legeplads af ældre dato, som mest henvender sig til de små børn. Denne anbefales opgraderet, da et velfungerende legeområde er af stor betydning for at børnefamilier fortsat vil finde afdelingen attraktiv.

Der er etableret en boldbane op mod skoven og planer om at opsætte basketball net, hvilket anbefales gennemført, da det er med til at variere udbuddet af aktivitetstilbud til børn og unge i alle aldre.

Boldbanen forekommer, at være placeret et mørkt sted. Langs den ene side støder den op til skoven og langs den anden er der placeret en række høje nåletræer som fremstår lidt forpjuskede og anbefales fældet og eventuelt erstattet af en anden type beplantning.



Opgangene fremstår utidssvarende og trænger til en større opgradering.

Til trods for at afdelingen råder over et stort udeareal, er der ikke arealer som er øremærket til samlingssteder. Det kunne eksempelvis være en mulighed at etablere grillpladser for at skabe et grundlag for større sociale aktiviteter på ejendommen.

Indvendigt er der fællesarealer i form af et billardlokale og selskabslokale.

Festlokalet blev besigtiget på denne gennemgang og det konstateres, at det fremstår meget utidssvarende. Det oplyses, at der ikke i afdelingen har været stemning for at forbedre forholdene og der er da heller ikke udlejningsproblemer, hvilket måske skyldes lejen på kun 200 kr.!

Vaskeriets lokaler fremstår ligeledes utidssvarende og har som festlokalet en noget trist adgangsvej gennem kældergangene.

Imidlertid rummer ejendommen nogle muligheder. Der er et stort garageanlæg tilknyttet, som rummer 12 garager. Uagtet, at der er mange års ventetid på disse og de er til glæde for de, der får mulighed for at leje en garage, skal vi ikke undlade at henlede opmærksomheden på, at det vil være oplagt at se på muligheden for enten at anvende disse bygninger til andre formål, såfremt de findes egnede til det, eller gå hårdere til værks og nedrive dem. Således anbefales det at arbejde hen i mod en løsning, hvor der etableres fællelokaler, vaskeri og ejendomskontor i disse bygninger eller eventuelt opføre et nybyggeri til at huse disse funktioner. Det vurderes under alle omstændigheder som en stor forbedring at få rykket disse faciliteter væk fra kælderen og op i lyset. Garageanlæggets placering helt centralt i bebyggelsen er optimal til de nævnte formål og en ændret anvendelse må som helhed betragtet anses at være til gavn for det store flertal.



Anbefaling - Udearealer, legeplads og fælles opholdsarealer

Bebyggelsen er placeret i et kuperet område med en unik placering op mod skoven, hvilket giver en fin udsigt som i sig selv er et stort plus for afdelingen. Udearealerne spiller fint op til bebyggelsen for de grønne arealers vedkommende, men trænger ellers på andre større områder til et løft. Det er vores anbefaling, at der bør udarbejdes en plan for etablering af delvist nye udearealer, der omfatter;

- Renovering af udslidte trapper
- Udskiftning af trådhegn
- Nedlægge tæppebankningspladser, alternativt udskiftning af flisebelægning og stativer
- Ny legeplads
- Etablering af basketball net
- Ny belægning på stier
- Etablering af grillplads(er)
- Opgradering af opgange, herunder udskiftning af loftlemme
- Ombygning af garageanlæg til fælleslokaler, vaskeri og ejendomskontor

Tilgængelighed

En af hovedudfordringerne i ejendomme som Bistruplund er tilgængeligheden i disse og denne boligafdeling er ikke nogen undtagelse.

Den væsentligste mangel er naturligvis elevatorbetjening af opgangene, hvilket også byggeteknisk er et kompliceret indgreb, såfremt arkitektur og funktionalitet skal følge med.

Dernæst er der trappetrin – både ved adgang til bebyggelsen og til de enkelte opgange - så de nutidige krav om niveaufri adgang er ikke opfyldt.



Der vil være en væsentlig økonomi forbundet med etablering af elevatorer – både for så vidt angår anlægsomkostninger såvel som driftsomkostninger. Det kan i dette tilfælde være en mulighed at arbejde med en løsning, hvor det kun er en del af opgangene, der får tilført elevatorbetjening. På den måde kan behovet for lettere adgang for de beboere med størst behov tilgodeses. Samtidig vil såvel anlægs- samt driftsudgifter kunne holdes på et lavere niveau.

Til trods for at dette er et forhold, der vægtes ved ansøgning om støtte fra eksempelvis Landsbyggefonden, skal det vurderes om det er ønskeligt i denne bebyggelse. Det er ikke muligt at tilføre elevatorbetjente opgange uden at ændre det arkitektoniske udtryk væsentligt og det anbefales netop at bevare dette.

De udvendige adgangsforhold kan nemmere ændres, og vil for langt de fleste opganges vedkommende kunne klares med udførelse af ramper.

Lejlighedernes indretning medfører ligeledes en udfordring for så vidt angår manøvreplads. Både køkkener og badeværelser er meget små og smalle sammenholdt med nutidig indretning, hvilket gør, at de krav der i dag stilles til manøvreplads i de pågældende rum langt fra er opfyldt. Hertil kommer, at døråbninger ligeledes ikke opfylder nugældende krav til adgangsforhold, der ligger tæt på 90 cm, hvor de nuværende døråbninger til eksempelvis badeværelser er 70 cm. Ændringer af døråbninger har naturligvis større relevans, hvis der arbejdes på en helhedsløsning med elevatorbetjente opgange og boliger der gøres ældreegnede.

Set ud fra en sammenligning med moderne boliger og et fremtidssikringsaspekt bør en ændret disponering af lejlighederne overvejes, især med henblik på at øge størrelsen af badeværelser og køkkener. Dette beskrives nærmere i afsnittet om boligernes indretning.

Anbefaling – tilgængelighed

Som det fremgår af ovenstående er der i en afdeling med snart 60 år bag sig en del mulige indsatsområder, men ejendommens særlige karakter gør, at gængse krav, der normalt ville blive stillet ikke skal anbefales opfyldt her.

Vi anbefaler, derfor som det eneste, at der igangsættes undersøgelse for muligheden for forbedring af tilgængelighed og manøvrer mulighed i køkken og bad – hvilket fordrer inddragelse af et værelse.

Dette vil være en klar forbedring af tilgængeligheden, men vil naturligvis have den konsekvens, at man f.eks. ændrer en 3-rums bolig til en 2-rums bolig, som til gengæld vil udgøre en rummelig og tidssvarende 2-rums bolig.

Klimaskærm

Klimaskærmen på ejendommen er i bund og grund udtryk for tidstypisk, solidt håndværk udført i klassiske materialer.

Facader

Facader er udført i et miks af gule og røde teglsten, tagene er afvalmede med høj rejsning udført i røde teglsten. Arkitekturen er bundsolid og yderst karakterfuld, hvilket i høj grad er en kvalitet.

Som tidligere beskrevet fremstår bygningerne på sine steder noget slidt, hvilket kræver, at der skal foretages en renoveringsindsats nu.



Der er i 2004 foretaget en undersøgelse af murbinderes forankringslængde i gavle. Denne konkluderer, at det er nødvendigt at eftermontere murbindere i samtlige gavle, hvilket dog kun er sket i 2 blokke.

Det ses også, at mørtelfuger er udslidte og en del steder fremstår med store huller, som det vil være påkrævet at få repareret snarest muligt.

Omvendt ses noget af sliddet på selve murstenene som smuk patina, så det vurderes her, at man skal koncentrere sig om de helt nødvendige tiltag, nævnt ovenfor og begrænse efterisolering til at omfatte hulmursisolering.

Som nævnt i den indledende skemadel, er murværket udført som massiv mur i stueetagen og hulmur i 1. sals-etage. Dette er typisk for den tids byggeri, men er helt utilstrækkeligt i forholdt til de nyeste isoleringskrav.

Der er hulmursisoleret i starten af 80'erne, men denne isolering er faldet sammen. Der er i 2010 udført en efterisolering af gavle i 2 blokke og der foreligger et tilbud på hulmursisolering af de resterende blokke.

Der findes utallige muligheder for at foretage en facaderenovering, hvor den eksisterende facade får udført en ny klimaskærm i form af et helt nyt facadesystem.

En stor del af bebyggelsens arkitektoniske værdi vil dog i denne bebyggelse gå tabt, såfremt der vælges en sådan løsning og sammenholdt med de resterende anbefalinger omkring efterisolering anbefales, det at der arbejdes videre med en hulmursisolering. Det må så accepteres, at en sådan langt fra opfylder nutidige krav. Ikke desto mindre vil den give et væsentligt bidrag til en forbedring af isoleringsstandarden og de problemer der i dag ses omkring kuldebroer og opvarmning.

Tag

Tagene er renoveret for ca. 10 år siden. Det blev dengang nedstemt i afdelingen at udføre et nyt tag og i stedet blev der foretaget udskiftning af enkelte tagsten, og udført nye inddækninger m.m. En undersøgelse foretaget i 1999, anbefalede dengang en delvis renovering.

I stedet for nye sten blev der valgt at anvende brugte sten, hvilket visuelt har været et godt valg, men ikke i længden særlig holdbart og giver anledning til konstante store udgifter til vedligehold.

Arbejderne omfattede ikke efterisolering og isoleringsstandarden er helt utilstrækkelig og en stor del af årsagen til de høje varmeregninger, der ses i specielt tagboligerne.

Det vurderes at være nødvendigt at udføre en gennemgribende tagrenovering, der også omfatter isoleringsarbejder og isolering af skunke. Inden skal der foretages en mere tilbundsående undersøgelse end der foretages i denne bygningscreening for at afklare forskellige problemstillinger:

- Hvilke muligheder er der for at udføre en tilstrækkelig isolering?
- Er den eksisterende spærkonstruktion i en sådan stand, at denne kan bevares?
- I hvilket omfang er det nødvendigt at renovere kviste?
- Er det muligt at øge isoleringstykkelse og dermed tagets dimension i forhold til skråæggene og samtidig udføre en renovering med respekt for den oprindelige arkitektur.

Interessant var det at erfare, at der samtidig med udførelsen af denne screening, pågik arbejder med understrykning af tagsten og vedligehold af graterne på taget og dette er bare eksempler på, at tagets nuværende tilstand er forbundet med store vedligeholdelsesomkostninger.

Vinduer og døre

Indgangsdøre er de oprindelige og til trods for alderen i relativt god stand, men en snarlig udskiftning vil være ønskelig. Vinduer er 30 år gamle trævinduer og har opbrugt deres levetid. Der er ikke henlagt midler til udskiftning af disse, men det bliver nødvendigt indenfor en overskuelig fremtid.

En udskiftning til moderne lavenergiruder, vil bidrage positivt til at nedbringe afdelingens varmeforbrug. Et kildent spørgsmål her kan være, hvilken type vinduer, der skal vælges. Set med driftsøkonomiske briller vil et træalu-vindue være at foretrække, da vedligehold af disse er forbundet med et minimum.

Men da det anbefales at foretage en nænsom renovering indebærer det også, at vinduer bør udskiftes til trævinduer. Træets egenskaber fremstår arkitektonisk set langt mere karakterfuldt og levende end en aluoverflade. Samtidig kunne det være interessant at føre vinduerne tilbage til deres oprindelige udseende og udføre disse med en vandret sprosse.

Erhvervslejemål

Erhvervslejemålene er ikke gennemgået i denne bygningsscreening. Det oplyses, at specielt tage på disse er i dårlig stand.

Et overordnet visuelt tjek af disse lejemål viser, at disse er udført som en helt anden konstruktion og med et langt dårligere materialevalg end den øvrige bebyggelse.

Nødvendige renoveringstiltag bør indarbejdes i en samlet renoveringsplan og det bør formentlig omfatte både facade- og tagrenovering.



Anbefaling - Klimaskærm

De konstruktionsmæssige forhold der på ejendommens opførelsestidspunkt var god byggeskik vil typisk medføre en del kuldebroer og optimalt set bør der udføres en facaderenovering og nyt isoleret tag. Dette er som udgangspunkt et større indgreb, og der ligger en væsentlig økonomi bag en udbedring. Dertil vil der som tidligere nævnt være udfordringer i forhold til en løsningsmode hvor ejendommens oprindelige udtryk respekteres og bevares.



Det er vores anbefaling, at man planlægger en igangsætning af en samlet ansøgningsproces hvor der søges midler til en større renovering.

- Der bør foretages en facaderenovering, som indebærer eftermontering af nye bindere i gavle, hulmursisolering og ikke mindst udførelse af nye fuger.
Dette vil respektere den oprindelige fine arkitektur, men medfører også, at facader ikke bliver isoleret til nutidig standard. I dette tilfælde bør det accepteres af hensyn til bebyggelsens karakter.
- Taget er udslidt og det vurderes, at være forbundet med for store driftsmæssige omkostninger, fortsat at søge en løsning, hvor det eksisterende tag bevares.
Således bør muligheden for udskiftning af tag, tagvinduer, kviste m.m. undersøges, og en af udfordringerne bliver at projektere en løsning, der konstruktions- og materialemæssigt er i samspil med den oprindelige arkitektur.
- Vinduer og døre er udslidte og bør udskiftes og det anbefales fortsat, at der vælges vinduer udført i træ.

Det må overvejes nøje, hvordan de nødvendige midler kan skaffes og hvilke muligheder der er i forhold til at finansiere dele af en renovering over huslejen. Dele kan muligvis også finansieres gennem allerede foretaget henlæggelser til forbedringer. Ansøgningsprocessen rettes mod at opnå støttemidler fra eksterne parter som eksempelvis Landsbyggefonden. Det anbefales, at ansøgningsprocessen omfatter resterende anbefalinger i den samlede fremtidssikringsrapport.

Boligen indvendigt

Som beskrevet ovenfor i skemadelen, er der overvejende tale om mindre boliger, der er disponeret med meget små arealer til især køkken og bad.

De i alt 126 boliger i afdelingen er fordelt således:

Boligtype	Antal	Typisk størrelse
2 rums boliger	2 stk.	ca. 48 m ²
3 rums boliger	55 stk.	69 - 76 m ²
4 rums boliger	69 stk.	76 - 89 m ²
I alt	126 stk.	

Størrelserne på boligerne ligger under det gennemsnit vi ser i nyopførte boliger. Samtidig er antallet af 2-rums boliger meget lavt. I den tilhørende fremtidssikringsrapport er det konkluderet, at boligerne i fremtiden forventes at blive større end de boliger vi kender i dag, så i den sammenhæng kunne det være oplagt at undersøge mulighederne for en sammenlægning af visse typer af boliger.

Imidlertid vanskeliggør planløsningen og fordelingen af boliger med næsten udelukkende 3- og 4-rums udførelse af lejlighedssammenlægninger. En sammenlægning vil resultere i boliger af en størrelse der vil give et urealistisk højt huslejeniveau, som beskrevet i afsnittet om tilgængelighed.

Lejlighederne er for så vidt disponeret med udmærkede rum, der ikke er voldsom store, men dog alligevel formår at give en fornemmelse af rummelighed og boligerne fremstår samtidig lyse.

Dette gælder dog ikke for køkken og badeværelser. Disse rum er meget smalle på nær badeværelserne i de 26 tagboliger, som har en fornuftig rumstørrelse.

Såvel køkken som badeværelser er i høj grad med til at afgøre, hvor attraktiv en bolig bedømmes. Vi har de seneste år ændret vores krav til disse rum, og en stor del af de almene boligafdelinger i Danmark har taget konsekvensen heraf og gør i større grad brug af individuel modernisering så beboerne selv vælger hvilket køkken og bad de ønsker, samt ikke mindst hvornår det passer den enkelte lejer at modernisere disse rum.

Her i afdelingen bør udskiftning af såvel badeværelse som køkken tænkes ind i den fremtidige planlægning. Begge fremstår i original stand og meget udslidte, hvilket også gælder for vand- og afløbsinstallationer. Man er dog begyndt på at udskifte køkkener ved fraflytninger og har skiftet omkring 20 køkkener.

Lejlighedernes planløsning giver mulighed for at inddrage et værelse til etablering af nyt køkken. Dette kunne give mulighed for at inddrage det eksisterende køkken til et

større badeværelse og på den måde sikre nogle gode store 2 – og 3 værelses lejligheder.

Sådanne ændringer medfører store ændringer i forhold til køkken og bads indretning og placering af installationer, hvorfor sådanne ændringer skal foretages i hele opgange.

Det anbefales under alle omstændigheder, at der planlægges en renovering af samtlige køkkener og badeværelser og sekundært bør det overvejes om man vil gå skridtet videre og etablere disse i rum af tidssvarende størrelser ved at inddrage førromtalte værelse. En yderligere gevinst ved dette vil være, at der kan blive plads til vaskemaskine og tørretumbler i de enkelte lejemål.



En anden væsentlig ting, der afgør hvor attraktiv en lejlighed vurderes af en kommende lejer er altanløsningen. Alle lejligheder er forsynet med altan.

Der er i 1999 foretaget en undersøgelse af altanernes tilstand, som dengang konkluderede, at restlevetiden var 10 år.

Der er ikke i den mellemliggende tid foretaget en renovering af disse, hvilket er påkrævet nu. Både hvad angår selve altandækket, men i høj grad også altanværn.

Gavllejlighederne har en lidt større altan end de, der er placeret midt i blokkene, disse er til gengæld relativt små. Dette er set i forhold til det ønske om et uderum, altanen udgør for mange familier, der har valgt at bo i en etagebolig. Det anbefales derfor til det samlede fremtidssikringsarbejde, at muligheden for at forbedre altanerne ved, at arealet forøges, undersøges. Når dette er sagt er det sket med store overvejelser, fordi det samtidig vil ændre det arkitektoniske udtryk væsentligt. Det vurderes dog at det bør være muligt at foretage en mindre udvidelse nænsomt og af samme grund, bør der ikke tænkes i løsninger, hvor altanerne inddækkes, som man ellers ser mange steder.



Anbefalinger - Boligen indvendigt

For så vidt angår boligen indvendigt anbefales følgende aktiviteter undersøgt nærmere (udførelse og økonomi):

- Inddragelse af værelse til køkken
- Udvidelse af badeværelse
- Udskiftning af køkken og badeværelser
- Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer
- Udskiftning af elinstallationer
- Ny altanløsning med større altaner

Energi og miljø

Energi og miljø vil i de kommende år være nogen af de væsentligste indsatsområder når vi snakker renoveringsopgaver – og absolut også nogen af de sværeste elementer at komme i gang med.

Klimaskærmen som helhed bør indgå i en renovering for at forbedre isoleringsstandarden, men som nævnt anbefales det at acceptere at facader ikke vil blive superisoleret, men derimod koncentrere indsatsen omkring tage og vinduer energimæssigt set.

Til trods for, at der foretages regelmæssige tjek af varmeanlægget gøres der opmærksom på produktet EnergyTrim som kan medvirke til en besparelse på 15-25 % på energiforbruget.

Et sådant tjek bør også omfatte radiatorers placering og ydelser, da disse kan være uhensigtsmæssigt placeret. En følge af en energirenovering vil være, at der også tages hånd om dette.

Vandforbruget kan erfaringsmæssigt også reduceres betragtelig ved individuel måling af vandforbruget, hvorfor det vil være fornuftigt at opsætte vandmålere på både koldt og varmt vand i de enkelte lejemål.

Alternativ energi i form af solceller vurderes, at forstyrre det arkitektoniske billede og vil heller ikke være rentabelt, hvorfor det ikke anbefales. Dog kunne en mere diskret mulighed være etablering af solceller ved garageanlæg.

Ligeledes kan det undersøges om et jordvarmeanlæg til varmtvandsproduktion kunne være en mulighed. Rentabiliteten i dette vil naturligt nok være større, hvis det også kunne anvendes til varmforsyning, hvilket dog fordrer at man kan undgå tilslutningsafgift til fjernvarmen og virker ikke voldsomt relevant, da man netop i 2011 er overgået til fjernvarme.

Det kunne naturligvis være interessant at tilføre mere grøn energi og dette er et område, der er stor fokus på, men kunne i dette tilfælde søges begrænset til et projekt der kun omfatter fællesrum og fællesvaskeri.

Anbefaling - Energi og miljø

- Varmeinstallationer bør fortsat tjekkes og optimeres – som nævnt anbefales EnergyTrim.
- Optimering af radiatorers placering og ydelser
- Vand- og afløbsinstallationer er ligeledes forbundet med større driftsudgifter – de er udtjente og bør udskiftes og der bør opsættes vandmålere på både koldt og varmt vand
- Muligheden for udførelse af et projekt der i første omgang omfatter energitilførsel til fællesrum og fællesvaskerier via solceller, bør undersøges.

Konklusion og sammenfatning af anbefalinger

I de foregående afsnit har vi beskrevet hvilke indsatsområder vi har konstateret i forbindelse med vores bygningsscreening af afdeling 008, Bistruplund i Birkerød.

Som tidligere angivet er formålet med denne bygningsscreening, at angive en række områder, der bør være genstand for en nærmere undersøgelse eller konkrete projekter, der kan igangsættes efter en klarlægning af omfang og økonomi. De overordnede konklusioner og anbefalinger i nærværende bygningsscreening overføres til selve fremtidssikringsrapporten og indgår som en del af den samlede anbefaling til igangsætning af projekter.

Det skal igen pointeres, at bygningsscreening kun er en overordnet gennemgang af afdelingen og derfor ikke indeholder detaljerede løsningsforslag eller forklaringer på hvorfor de konstaterede indsatsområder er opstået. Den detaljerede rapportering og undersøgelse vil være næste step i et eventuelt arbejde med ejendommen på den bygningsfysiske del.

Opsummering af anbefalinger:

Ude- og friarealer samt fællesarealer - opsummering

Det er vores anbefaling, at der udarbejdes en plan for etablering af nye udearealer og fællesarealer, der omfatter;

- Renovering af udslidte trapper
- Udskiftning af trådhegn
- Nedlægge tæppebankningspladser, alternativt udskiftning af flisebelægning og stativer
- Ny legeplads
- Etablering af basketball net
- Ny belægning på stier
- Etablering af grillplads(er)
- Forskønnelse af opgange, herunder udskiftning af loftlemme
- Ombygning af garageanlæg eller alternativt nedrivning af dette med henblik på opførelse af ny bygning til fælleslokaler, vaskeri og ejendomskontor

Tilgængelighed - opsummering

Vi anbefaler, at der igangsættes undersøgelse for muligheden af at:

- Forbedre tilgængelighed og manøvrer mulighed i køkken og bad ved inddragelse af værelse

Klimaskærm - opsummering

Det er vores anbefaling, at man planlægger en igangsætning af en ansøgningsproces vedrørende udbedring af facader, tage og vinduer.

- Eftermontering murbindere
- Udskiftning mørtelfuger i murværk
- Hultursisolering
- Udførelse af nyt tag, tagvinduer og kviste
- Udskiftning af vinduer og døre

Boligen indvendigt - opsummering

For så vidt angår boligen indvendigt anbefales følgende aktiviteter undersøgt nærmere (udførelse og økonomi):

- Inddragelse af værelse til køkken
- Udvidelse af badeværelse
- Udskiftning af køkken og badeværelser
- Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer
- Udskiftning af elinstallationer
- Ny altanløsning med større altaner

Energi og Miljø - opsummering

Det anbefales at undersøge muligheden for at energirenovere hele klimaskærmen og vand- og afløbsinstallationer.

- Varmeinstallationer bør fortsat tjekkes og optimeres – som nævnt anbefales Energi-Trim.
- Vand- og afløbsinstallationer er ligeledes forbundet med større driftsudgifter – de er udtjente og bør udskiftes og der bør opsættes vandmålere på både koldt og varmt vand
- Undersøg muligheden for udførelse af et projekt der i første omgang omfatter energitilførsel til fællesrum og fællesvaskerier via solceller.

Kontaktpersoner i Lejerbo:

Byggekoordinator Charlotte Thorsgaard Jacobsen	38 12 12 59	ctj@lejerbo.dk
Udviklings- og byggechef Ulrik Steen Jensen	38 12 12 66	uje@lejerbo.dk