

Fremtidssikringsanalyse

Bygningscreening

Afd. 56, Nordparken, Bo42 Rønne



INDHOLD

FREMTIDSSIKRING	2
Introduktion - bygningscreening	2
Data	3
Førstehåndsindtryk	3
Generelle indtryk: Vedligehold og arkitektur	3
Udearealer	4
Parkering	4
Grønne områder og adgangsveje - oplevelser	5
Legeplads - behov	7
Fælles opholdsarealer	8
Affaldsøer - beliggenhed	9
Vaskeri: Placering og kvalitet	9
Udvendige afskærmninger ved huse omkring affald m.m.	9
Generel konklusion omkring udearealer	10
Tilgængelighed	11
Niveaufri adgang/trapper	11
Elevatorbetjent opgange: Standard og kvalitet	11
Køkken og baderum: Indretning og plads	12
Generel konklusion omkring tilgængelighed	12
Klimaskærm	13
Facader	13
Tag	14
Vinduer og udvendige døre	14
Generel konklusion omkring klimaskærm	15
Boligen indvendigt	16
Indretning /disponering	16
Altaner	17
Køkken	19
Baderum	20
Installationer: Vand/varme/ventilation/afløb	21
Elinstallationer: IT - TV	21
Generel konklusion omkring boliger indvendigt	21
Energi & miljø	22
Generelt	22
Vand	22
Varme	22
El	22
Udendørsbelysning	23
Energirapport - opfølgning	23

Gennemført af sbs rådgivning a/s for Lejerbo.

Kontaktperson – Lejerbo, Chefkonsulent Jakob Bøjen, jbo@lejerbo.dk



FREMTIDSSIKRING

Introduktion - bygningscreening

Denne bygningscreening er gennemført som en del af den samlede proces i arbejdet med fremtidssikring af Afd. 56, Nordparken.

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

Screeningen er gennemført af sbs rådgivning a/s og omfatter et interview med ejendomsinspektøren på ejendommen efterfulgt af en visuel gennemgang af bygninger og udearealer.

Screeningen er ikke med detaljerede løsninger på de forhold, der måtte blive påpeget i det følgende. Såfremt der findes behov herfor, vil en mere detaljeret gennemgang af bygninger og udearealer eventuelt blive næste step.

Nærværende rapport indeholder en beskrivelse af de enkelte undersøgte områder. Samtidig er der for hvert område angivet nogle anbefalinger, som efter vores vurdering bør betragtes som indsatsområder i en fremtidssikring af bebyggelsen. Anbefalingerne er beskrevet i den grønne kolonne.

NB. Der er andre afdelinger, som også betegnes "Nordparken", men i det følgende er det alene afd. 56. Nordparken, der refereres til. Afdelingen er en sammenlægning af de tidligere afd. 5 og afd. 6. I det følgende betegnes de hhv. det sydlige afsnit og det nordlige afsnit.



Afdelingens nordlige afsnit.

Data

Afdeling:	56, Nordparken
Adresse:	Rosenvej 2-24, Rosenvej 1-15, Thorkildsvej 35-43 og Gartnervangen 16-22.
Opførelsesår:	1953 og 1959 tegnet af Knud Hallberg og Jørgen Bo
Udført af:	Lis Strunge, sbs rådgivning a/s
Dato:	23. april 2014

Førstehåndsindtryk

Generelle indtryk: Vedligehold og arkitektur

Nordparken er en afdeling beliggende i den nordlige del af Rønne med kort afstand til midtby, hav og grønne områder. Der er også korte afstande til kulturelle tilbud og fritidsmuligheder, til skole og institutioner samt til indkøb og offentlig transport. Tilsammen gør det at bebyggelsen har en yderst attraktiv beliggenhed.

Bebyggelsen domineres af bygninger i 2½ etage i røde teglsten og rødt teglstens sadeltag. Afdelingen består af to afsnit, hvor det første afsnit syd for Rosenvej er opført i 1953, mens afsnittet nord for Rosenvej er fra 1959. I afsnittet syd for Rosenvej er der også 4 mindre 1½ etages bygninger. Selvom afsnittene er ret ens i deres arkitektoniske udtryk fremtræder det sydlige afsnit med en smule mere arkitektonisk kvalitet pga. facadernes detaljering.

Bebyggelsen er disponeret som en parkbebyggelse med fire parallelle blokke på hver side af Rosenvej placeret med gavlen skråt ud mod vejen. Derudover ligger der tre blokke mod hhv. Thorkildsvej og Gartnervangen. Bebyggelsen afgrænses mod Rømersgades parcelhuse med et grønt plantebælte. Rosenvej gennemskærer bebyggelsen hvilket gør, at den ikke fremtræder som en samlet bebyggelse.

Man ankommer som gående enten ad Gartnervangen, Rosenvej eller Thorkildsvej, som de enkelte blokke er placeret i forhold til. Ankommer man i bil sker det ad Rosenvej, hvor også bebyggelsens parkeringsplads er placeret.

Afdelingen består af 153 familieboliger som alle har adgang til enten altan eller have. Derudover er der 2 erhvervslejemål i bygningen mod Gartnervangen. Her ligger en grill/smørrebrødsforretning og områdedekontor for døgnplejen.

Bebyggelsen fremstår i dag som et meget velholdt og roligt område og giver indtryk af et område i balance med sine omgivelser, hvor der er både parcelhuse, rækkehuse og etageboliger. De senere tilføjede altaner virker dog lidt brutale og trækker ned på det arkitektoniske indtryk af bebyggelsen. Bebyggelsen er generelt godt vedligeholdt, men har enkelte problemer omkring kviste, altaner og gavle.

Udearealer

Parkering

På parkeringspladsen på Rosenvej er der udlagt ca. 50 p-pladser. Dertil kommer 18 garager, der kan lejes, samt almindelig kantstensparkeringspladser på vejene.

Ved hver blok er der også etableret cykelparkering. Samtidig kan cyklerne parkeres i cykelkælder i bebyggelsen, så der er ikke behov for flere cykelparkeringmuligheder.



Cykelparkering ved hver opgang



Indkørslen til Rosenvej fra Thorkildsgade flankeres af lukkede garager på hver side.

Beboerne har ikke ønsket flere p-pladser selv om antallet er lille i forhold til antallet af boliger.

Derimod er der opstået et behov for parkering af elscootere i takt med at afdelingen bebos af et stigende antal ældre.

Der kan arbejdes med en løsning ved hver opgang eller der kan arbejdes med en løsning ved hver blok. Parkeringsmuligheden indebærer både overdækning og beskyttelse mod vejr og vind samt adgang til opladning.



Et skur til elscootere kan evt. belægges med et grønt tag som en måde at aflede regnvand på. I skuret etableres ladestation for elscootere. Der kan evt. tænkes i en løsning som er forberedt for at også el-biler kan oplades ved samme ladestation.

Grønne områder og adgangsveje - oplevelser

Bygningerne ligger omgivet af store grønne arealer som følge af bebyggelsesplanen. Kun de fire små bygninger i 1½ etage har egen have i stueetagen. For nylig er der etableret små opholdsarealer og grillplads med borde/bænkesæt på nordsiden af det nordlige afsnit. I det sydlige afsnit er de grønne arealer større, og her er der etableret både et stort opholdsareal og en legeplads.

Man ankommer til opgangene via flisebelagte stier fra vejene og det er en fin og velholdt ankomstvej. Bygningerne mod Thorkildsvej har også et lille grønt forareal som giver et venligt og imødekommende indtryk af bebyggelsen. Dertil kommer, at man ved indkørslen fra Thorkildsvej har nogle restarealer, som er udlagt som havelignende områder og er med til at give indtryk af et velholdt område.

Al udendørs belysning er placeret dels over indgangspartierne dels på bygningshjørnerne til oplysning af stierne.

Ved det sydlige afsnit er der etableret sortmalede pergolaer, som er placeret ved gavlene som forbindelse mellem de enkelte blokke



Bygningerne ligger omkring store grønne arealer

Afdelingen fremtræder meget skarpt adskilt i to afsnit pga. Rosenvej, der gennemskærer afdelingen. Oprindeligt har de været 2 afdelinger, så der gav det god mening. Men nu hvor vi taler om en samlet afdeling, får både Rosenvej og p-arealet langs vejen en barrierelignende effekt, som der bør arbejdes med at nedbryde.

Vejene kunne nedlægges og man kunne etablere en p-plads i hver ende: Én mod Gartnervangen og én mod Thorkildsvej. Det efterlader et område på midten til at sammenbinde afsnittene omkring en plads, der kan have enten en landskabelig eller urban karakter.

Der bør også arbejdes med at få aktiveret de grønne arealer, så beboerne gerne vil bruge dem. Samtidig skal de være gode at kigge ud på. Mange beboere er meget optaget af, at deres udearealer er flotte at kigge på. Der kunne fx arbejdes med direkte adgang til det grønne område fra stuelejlighedernes altaner til en privat have eller terrasse. Det giver bedre kontakt mellem boligen og omgivelserne.

Beboerne klager over, at hundeluffere uden for kvarteret bruger afdelingen som smutvej over den grønne plæne. Her kunne man arbejde med at tydeliggøre mere hvor, der er privat og hvor, der er offentligt område for så at sige gøre det sværere at vælge afdelingen som smutvej.



Adgangsvejen til bebyggelsen er generelt imødekommende med gode flisebelagte stier.



Rosenvej fremtræder som en barriere mellem det nordlige og det sydlige afsnit. Det gør, at afdelingen ikke optræder som en sammenhængende afdeling.



Diagram for opløsning af Rosenvej som barriereskabende vej. Hvis Rosenvej kunne lukkes kunne man skabe en tværgående forbindelse mellem det nordlige og det sydlige afsnit. P-plads kunne etableres i hver ende med indkørsel fra hhv. Thorkildsvej og Gartnervangen. Det nye fællesareal kunne indrettes med aktiviteter for større børn og opholdsområder med forskellige temaer. Nye skure for elscootere og lademulighed for elbiler kunne også placeres her.

Legeplads - behov

Der er en stor legeplads for små børn i afdelingen placeret i det sydlige afsnit. Legepladsen fremstår velholdt og veludstyret.

Et velfungerende legeområde er af stor betydning for at børnefamilier vil finde afdelingen attraktiv.

Afdelingen er et sted, hvor der er store udfoldelsesmuligheder for børnefamilier, men desværre er det begrænset med børn i bebyggelsen i øjeblikket, som primært er beboet af ældre.

Alligevel kunne der tænkes i at etablere et legeområde, tættere på det nordlige afsnit – evt. i forbindelse med en omlægning af Rosenvej. Denne skulle i så fald tilbyde andre muligheder end den eksisterende legeplads. Fx rettet mod større børn i kombination med aktivitetsredskaber for voksne/ældre.

Der kunne også være tale om at etablere forsøkningsbassiner eller regnbede på de store grønne plæner som led i en LAR-løsning, hvor tagvandet ledes ned på egen grund. (Lokal Afledning af Regnvand)



Forskellige former for udendørs fitnessredskaber er meget populære også i almene boligafdelinger rundt om i landet. Her kan både børn og voksne finde et fællesskab.



Eksempel på regnbed. Når det regner kraftigt løber vandet ned i regnbedet, der ligger lidt forsænket. I tørvejr står planterne også og pryder.

Fælles opholdsarealer

Med de nyetablerede opholdsområder, har bebyggelsen fået et markant løft, der er med til at fremme fællesskabet i afdelingen.

Afdelingen har også nogle fælleslokaler placeret i kælderen på Thorkildsvej 39. De er fine og lyse og bærer præg af, at der er nogen, der både bruger og passer på dem.

Til større arrangementer benyttes fælleshuset i Højvangsparken beliggende ca. 1 km fra Nordparken.

Fælleslokalerne fremstår pæne og vedligeholdte og er ikke overbooket.

Generelt er det ikke en god idé at placere fælleslokaler i kælderlokaler, da det "gemmer aktiviteterne væk" snarere end at inspirere til aktiviteter. Men disse fælleslokaler er indrettet på en lys og imødekommende måde med god loftshøjde og højtsiddende vindue, der fjerner kælderfølelsen. Der er også et fint adgangsareal fra Thorkildsvej.

Det skønnes at der ikke er behov for yderligere tiltag i denne afdeling.



Nyetableret opholdsareal i det nordlige afsnit.



Nyetableret opholdsareal i det sydlige afsnit. Opholdsarealerne er udstyret med borde/bænkesæt og grillmulighed



Nyetableret legeplads i det sydlige afsnit på den store grønne plæne.



Fællesrum forefindes i kælderen. De bruges ofte til møder og andre aktiviteter og der er både et lille køkken og toiletter.

Affaldsøer - beliggenhed

Ved hver blok er der opstillet affaldsøer med to containere til køkkenaffald, en container til papiraffald og en lille container til batterier. I det sydlige afsnit er øerne omkranset af hæk og beliggende midt for blokken. I det nordlige afsnit står affaldsøerne ved gavlen af blokken uden afskærmning.

Affald afhentes af BOFA.

Vaskeri: Placering og kvalitet

Der er ikke et fællesvaskeri beliggende i afdelingen. Til gengæld kan man benytte det store fællesvaskeri i naboafdelingen nord for bebyggelsen.

Mange lejligheder har fået installeret egen vaskemaskine, og det er en tendens, som sikkert vil fortsætte.

Udvendige afskærmninger ved huse omkring affald m.m.

Der er etableret nye afskærmninger i forbindelse med de nye opholdsarealer. Disse afskærmninger består typisk af stolper af oliebehandlet lærketræ med Rionet udspændt mellem sig, så der med tiden kan gro slyngplanter op.

Andre afskærmninger består typisk af bøgehæk omkring de fire stuelejligheders terrasser i det sydlige afsnit samt liguster ved de nye hegn.

Affaldshåndteringen fungerer upåklageligt, og der er ingen yderligere bemærkninger hertil.

Ingen bemærkninger.

Afdelingen er godt i gang med at etablere gode afskærmninger med lavt vedligehold. Det anbefales at fortsætte denne tilgang til at sætte på det enkle og miljøvenlige valg i nyetablering af yderligere afskærmninger.



Der forefindes affaldsøer ved hver blok med sortering i tre fraktioner: Køkkenaffald, papir og batterier. Omgivelserne omkring affaldsøerne fremstår pæne og velholdte.



Nye afskærmninger med Rionet

Generel konklusion omkring udearealer

Udearealerne ser generelt meget pæne og velholdte ud. Der er dog stort potentiale i at udnytte især de store grønne områder bedre samt gøre en indsats for at binde de to afsnit bedre sammen. Vores anbefalinger er derfor:

- Etablering af parkeringsmulighed for elscootere
- Nedlæggelse af Rosenvej for at udnytte det store belagte areal bedre: Åbning på midten og etablering af en plads her. Parkering kan således ske som dobbelt p-plads i hver ende. Se forslag.
- Aktivering af de grønne arealer med legemulighed rettet mod større børn i kombination med aktivitetsredskaber for voksne/ældre
- Forsinkningsbassiner eller regnbede som LAR-løsning
- Omlægning af arealet ud mod Gartnervangen ved det sydlige afsnit
- Etablering af nedgang for stuelejlighedernes altaner til privat have/terrasse.



Overgang fra Gartnervangen til det store grønne område. Her tager hundeluftere en genvej til de grønne arealer. Denne trafik kan evt. stoppes ved at etablere en beplantning, som signalerer privat område og består af fx torne- eller buske.



Der er noget smukt i, at plænen går helt ind til husene. Men beboerne kommer ikke ud på det grønne område. En måde at aktivere overgangszonen mellem hus og plæne kan være at etablere en nedgang til plænen fra stueetagen til en lille privat have eller terrasse. I anbefalingen omkring nye altaner kan det også overvejes at droppe altanen til stueetagen og i stedet etablere nedgang til en terrasse.

Tilgængelighed

Niveaufri adgang/trapper

Afdelingen er ikke indrettet med fuld tilgængelighed til lejlighederne. De fire stuelejligheder i det sydlige afsnit er dog nemme at omdanne til tilgængelige boliger.

Udvendigt er arealerne rimelige plane og uden problemer for kørestolsbrugere.

Elevatorbetjent opgange: Standard og kvalitet

Der er ingen elevator i bebyggelsen.

Ingen yderligere bemærkninger

Det bør overvejes i hvordan man ønsker at imødekomme det stigende antal ældre, som forventes at komme over de kommende år – både i befolkningen som helhed og i de almene boliger i særdeleshed. Hvis man gerne vil tilbyde gode tilgængelige boliger i Nordparken, kunne det overvejes at arbejde med stueetagerens lejligheder i stedet for etablering af elevatorer, som er dyre i drift, når der ikke er så mange lejligheder at betjene.

Fx kunne man arbejde med terrænregulering omkring det sydlige afsnit, så der kunne blive niveaufri adgang til lejlighederne fra altansiden. En smuk terrænregulering kan også være det landskabelige plus, der sammen med en altanændring, løfter afdelingen funktionelt og arkitektonisk.



I udearealerne er der niveaufri adgang over alt på de flisebelagte stier.



Eksempel på terrænregulering af areal foran terrasse til tilgængelig ankomst til stuelejligheder.

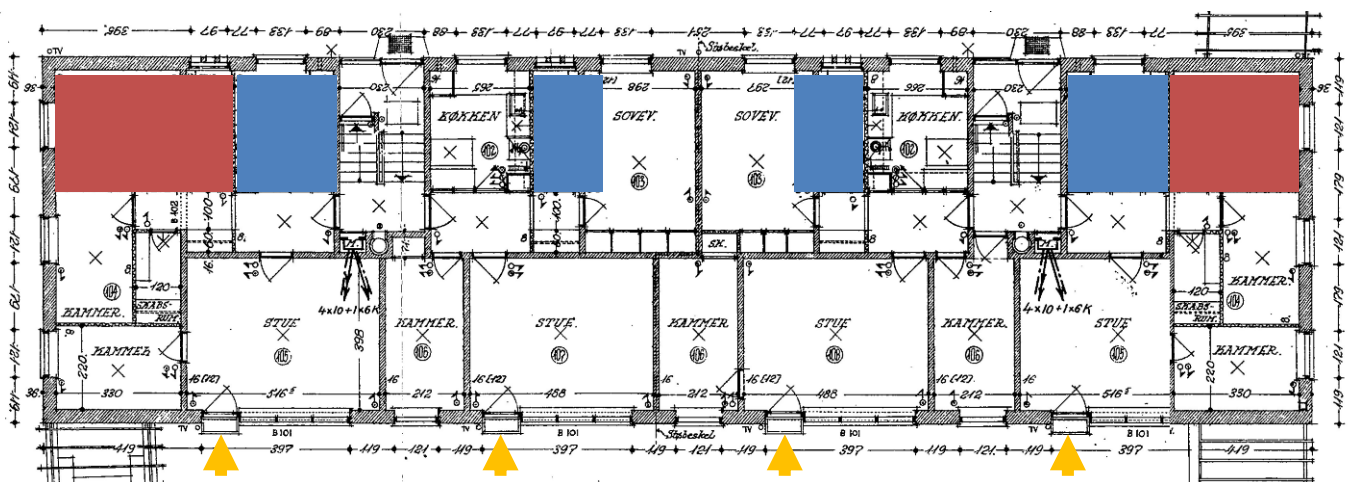
Køkken og baderum: Indretning og plads

Hverken køkken eller badeværelser er indrettet med fuld tilgængelighed for øje. Køkkenerne er dog pænt store og en kørestolsbruger vil nemt kunne færdes her. Derimod er badeværelserne meget smalle og det vil kræve en udvidelse for at gøre dem tilgængelige.

Hvis der ønskes flere tilgængelige boliger i afdelingen anbefales det at indrette dem i stueetagen med adgang fra altansiden.

Generel konklusion omkring tilgængelighed

Bebyggelsen er ikke egnet for kørestolsbrugere, da lejlighederne ikke har den fornødne størrelse og tilgængelighed. I en videre proces om fremtidssikring af afdelingen anbefales det at kigge på, om der skal tilvejebringes tilgængelige boliger. I så fald bør de ligge i stueetagen i det sydlige afsnit med adgang fra altansiden. Det vil dog kræve en terrænregulering i forhold til de lange blokke.



- Nyt bad
- Nyt køkken/alrum
- ▲ Niveaufri adgang

Hvis der skal indrettes tilgængelige boliger, skal der også etableres større badeværelser. Det betyder en udvidelse i de midterste lejligheder, mens der i gavllejlighederne kan etableres bad i det nuværende køkken, og køkken i det bagvedliggende værelse. Dette kræver dog yderligere undersøgelser. Der skal også kigges på, om der kan etableres niveaufri adgang fra havesiden ved terrænregulering og ramper.

Klimaskærm

Facader

Alle bygninger er udført i røde mursten. I stueetagen og 1. sal er der hul mur med faste bindere, mens der er fuld mur i tagetagen.

Gavlne er meget udsatte for vejr og vind og flere er allerede omfugede. Nogle steder er der endvidere indsat luftriste til ventilation af de bagvedliggende rum. Især de sydvestvendte gavle har problemer.

Gavlne er kolde og der dannes kuldebroer pga. de fuldmurede mure og murstensbindere.

Det anbefales at efterisolere gavlene for at opnå et fornuftigt indeklima. Det bør overvejes at isolere gavlene indvendigt. Der er efterhånden flere gode eksempler på isoleringsmetoder, som korrekt udført ikke medfører skimmel i konstruktionen.

Det bør undersøges hvilken metode, der er mest hensigtsmæssig.



Gavl på det nordlige afsnit. På billedet ses, at der er indsat flere luftriste til ventilation af det bagvedliggende rum



Nordfacade på det sydlige afsnit.



Nordfacade på det nordlige afsnit.

Tag

Tagene er belagt med røde vingetegl uden undertag. Kvistene på indgangssiden er fladtagskviste beklædt med zink men uisolerede. Kvistene på havesiden er taskekviste som er opført i massivt murværk, uden isolering. Ved mangelfuld opvarmning og udluftning er der risiko for ophobning af fugt i væggene.

Det sydlige afsnits tagrum blev efterisoleret med 200 mm isolering i 1999.



Fladtagskviste på nordsiden af bygningerne. Kvisten til venstre er efterisoleret i flunker og tag.

Der er udført et forsøg med efterisolering af en af de flade kviste på Thorkildsvej. Boligselskabet har dog valgt ikke at udføre samme løsning på alle kviste af økonomiske årsager. Det kan anbefales at kvistene bliver efterisoleret både i indgangssiden og i havesiden. Det bør underøges nærmere hvilken metode, der er mest hensigtsmæssig.

Det bør også undersøges hvor lang levetid taget har. Ved udskiftning af tag bør der lægges fast undertag.



Taskekviste på sydsiden af bygningerne. Bør efterisoleres.

Vinduer og udvendige døre

Vinduerne er plastvinduer fra 1980'erne. Ved vinduesudskiftningen fjernede man i altansiden overliggeren således, at vinduet skulle være selvbærende. Det er ikke helt lykkedes idet både kvist- og vinduespartiet "synker". Det har medført at man har blokeret for at kunne åbne vinduerne i stuen. Vinduerne fremstår slidte med dårlige fuger.

Vinduernes levetid er ved at være udløbet. Det anbefales derfor, at alle vinduer og vinduespartier bør udskiftes til nye vedligeholdelsesfrie træ/alu udgaver.



Vinduesdetalje på det sydlige afsnits nordfacade.



Vinduespartiet er nedslidt og bør udskiftes til et nye energioptimeret vinduesparti.



Indgangsdør på det sydlige afsnits nordfacade.



Indgangsdør på det nordlige afsnits nordfacade.

Generel konklusion omkring klimaskærm

Det vurderes, at klimaskærmen kan forbedres på flere områder i forhold til at energioptimere bygningerne:

- Isolering af gavle
- Isolering af kvistpartiet i forbindelse med en udskiftning af kviste
- Udskiftning af vinduer til energirigtige vinduer i træ/alu.
- Udskiftning af tag når levetid er opbrugt.

Boligen indvendigt

Indretning /disponering

Bebyggelsen er en etageboligbebyggelse med 153 lejligheder fordelt på følgende boligtyper:

30 stk. 2-rums boliger på 50-78 m²

71 stk. 3-rums boliger på 73-89 m²

52 stk. 4-rums boliger på 82-98 m²

Alle boliger har eget køkken og bad, samt udgang til altan eller terrasse.

Boligerne har en typisk 50'er indretning med små rum og især lille badeværelse. Planen er typisk veldisponeret omkring en stor fordelingsentré.

Boligerne fremstår generelt lyse og venlige med hvide vægge, lysegrå fodlister og gerigter samt lyse trægulve.

Gulvene er dog flere steder slebet så mange gange at der ikke er meget tilbage at slibe af.

Det bør undersøges nærmere om der skal skiftes gulve de steder hvor gulvbelægningen er slebet tyndt.



Stuens sydside udgøres af et stort vinduesparti. Altanerne tager dog noget af lyset i stuen.



Gode indbyggede skabe i lejlighederne.



Pæne og velholdte opgange.

Altaner

Oprindeligt har bebyggelsen ikke haft altan. De nuværende altaner er tilføjet i 1980'erne i det sydlige afsnit og i 1989 i det nordlige afsnit.

Begge altantyper er udført som en søjlekonstruktion, dvs. en fritstående bærende konstruktion med søjler, hvorpå altanen hviler og kun er fastholdt til bygningen af hensyn til konstruktionens stabilitet. Det sydlige afsnits altan har en rektangulær form, mens det nordlige afsnits altan er trekantet.

Søjlekonstruktionen er af træ i det sydlige afsnit, mens den er af beton i det nordlige. Begge har eternitplader som rækværk.

Altanerne i det sydlige afsnit har lidt af rådskader omkring inddækningerne mellem dækket og de bærende søjler, hvor vandet ikke ledes ordentligt væk. En renovering for rådskader blev udført i 2005, men der ses nu igen begyndende rådskader.

Oprindeligt var der en altankumme ud for stuevinduet. I dag er den fyldt op og bruges som et ekstra trin ned på altanen. Det er funktionelt en gene for beboerne og gør adgangen til altanen mindre god.

Den individuelle råderet giver beboerne mulighed for at opsætte lukninger af altanerne. Kun få har benyttet sig af dette.

En altan er med til at gøre lejligheden mere attraktiv. I denne bebyggelse er altanerne udført i en størrelse som gør den anvendelig.

Der er tale om temmelig store altaner, som betyder, at man er i stand til at møblere altanen.

Der er flere forhold, der er afgørende for vurderingen af altanerne: Den arkitektonisk og funktionelle samt den tekniske. I tilstandsrapporten fra 2008 for det sydlige afsnit er rådproblemerne vurderet til en K2-skade, hvilket er en alvorlig skade, som også trækker på vedligeholdelsesbudgettet.

Samlet set kan det anbefales at arbejde med en ny altanløsning begge steder. Det bør være en løsning, der er mindre dominerende arkitektonisk, og udført i vedligeholdelsesfri materialer fx aluminium eller stål.

Hvis beboerne gerne vil bibeholde den store altan skal det fortsat være en søjlekonstruktion. Men hvis man kan nøjes med en dybde på 1,5 m, kan der arbejdes med en ophængt løsning, der arkitektonisk vil være at foretrække.



Altanløsning på det sydlige afsnit. Det er en søjlekonstruktion af træ, hvilket giver store rådproblemer i dag.



Altanløsning på det nordlige afsnit. Det er en søjlekonstruktion i beton med en trekantet form på altanen, som misklæder bygningerne.



Altanerne er meget rummelige, men arkitektonisk ret brutale over for den oprindelige arkitektur.



Der opstår rådskeer omkring beslag og inddækninger ved træstolperne.



Beboerne kan over råderetten lukke altanerne på siderne efter fælles regler. Kun få har benyttet sig af dette.



Den oprindelige altankumme blev fyldt op og fungerer som trappetrin til den nye altan. Det er en detalje, som beboerne ikke er glade for pga. den manglende tilgængelighed.

Køkken

Køkkenerne er indrettede som spisekøkkener og er relativt store for den tids boliger. Nogle steder i det sydlige afsnit er der bevaret en køkkenbænk, som er en detalje der er værd at bevare.

Køkkenerne er alle blevet udskiftet i 1995 for det sydlige afsnit og i 1999 for det nordlige afsnit. Køkkenerne fremstår velindrettede med pæne og lyse overflader.

Såvel køkkenet som badeværelsets udseende er i høj grad med til at afgøre, hvor attraktiv en bolig er.

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.

Der er imellem køkkenet og entre et glasparti som er en stor kvalitet og bør bevares. I det sydlige afsnit dækker glaspartiet hele væggen mod entreen, mens det i det nordlige er begrænset til en glasdør.

Ingen yderligere bemærkninger.



Køkkenet i det sydlige afsnit. Køkkenerne fremstår pæne og rummelige.



Køkkenet i det nordlige afsnit. Køkkenerne fremstår også her pæne og rummelige.



En bevaret køkkenbænk og et stort glasparti er kvaliteter i køkkenet, der bør værnes om.

Baderum

Badeværelserne blev renoveret samtidig med køkkenerne. Badeværelserne fremstår pæne med grå klincker på gulv og hvide fliser på væggene.

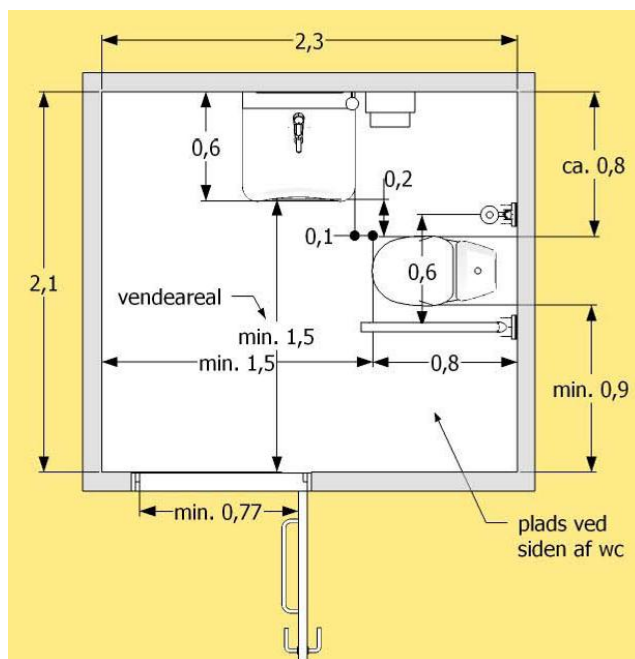
De lange smalle badeværelser gør indretningen lidt komprimeret, men velfungerende for de fleste beboere.

Der er dog ikke tvivl om, at hvis man er afhængig af enten hjælp eller hjælpemidler som kørestol og rollator, vil badeværelserne være svære at komme rundt i.

Hvis det besluttet at arbejde videre med fremtidssikring af boligerne kan det anbefales at indrette nogle af boligerne som tilgængelige boliger. Dvs. primært større badeværelser. For at få større badeværelser bliver det nødvendigt at tage noget plads fra det tilstødende værelse, så der skal en nærmere undersøgelse til for at finde den optimale løsning.



Typisk langt og smalt badeværelse i bebyggelsen. Blev renoveret i 1995 og 1999.



Et tilgængeligt baderum efter nutidens standard skal opfylde flere krav. bl.a. kravet om et vendeareal på min. 1,5 m. Kilde: SBI.

Installationer: Vand/varme/ventilation/afløb

Vand-, varme- og afløbsinstallationerne er de oprindelige, og der meldes ikke umiddelbart om problemer med disse.

Boligerne opvarmes ved fjernvarme der fordeles fra egen varmecentral. Radiatorerne er oprindeligt placeret i en brystning under vinduet. Ved fraflytning rykkes radiatoren ud og brystningen isoleres.

Aftræk fra køkkener og baderum er udført som mekanisk udsugning ført over tag i den enkelte boligblok.

Elinstallationer: IT - TV

Elinstallationer er de oprindelige. Afbrydere og stikkontakter er efter deres alder generelt i god stand.

Antallet af stikkontakter opfyldte datidens krav, men opfylder ikke dagens standard.

Afdelingen har kabel TV og internet via bolignetværk.

Det er vigtigt at aftræk og ventiler rengøres jævnligt. Såfremt afdelingen vælger at isolere klimaskærmen yderlige anbefales det at optimere ventilationen for at sikre et godt indeklima.

Levetiden for hovedrør for brugsvand i terræn, er ved at være opbrugt. Tilstandsrapporten fra 2008 foreslår, at der skal foretages en nærmere undersøgelse af disse.

I forbindelse med en eventuel større renovering kan muligheden for at opsætte flere stikkontakter undersøges (udførelse og økonomi).

Generel konklusion omkring boliger indvendigt

Boligen indvendigt anbefales følgende aktiviteter undersøgt nærmere (udførelse og økonomi):

- Udskiftning af altaner til en vedligeholdelsesfri type
- Niveaufri adgang fra stue til altan
- Indretning af tilgængelige boliger med udvidelse af badeværelse
- Undersøgelse af brugsvandsinstallationer
- Mulighed for at tilføre flere stikkontakter til boligen



I gavlen sidder radiatoren i en niche i muren. Ved fraflytning flyttes radiatoren ud og nichen isoleres.



Der er aftræk fra både bad og køkken.

Energi & miljø

Generelt

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 boligernes isoleringsstandard.

Vand

Vandforbrug afregnes kollektivt.

Vandforbruget kan erfaringsmæssigt reduceres betragtelig ved individuel måling af vandforbruget, hvorfor det er fornuftigt at opsætte vandmålerne.

Varme

Boligerne opvarmes ved fjernvarme.

Ingen bemærkninger

El

El afregnes direkte med værket

Solcelleanlæg er ofte rentable. Det er blevet lovliggjort at boligafdelingen kan handle el på vegne af beboerne. Derved er det lovligt at opføre kollektive solcelleanlæg til både individuel og fællesforbrug. Den optimale størrelse er som regel en årsproduktion på ca. 20 % af årsforbruget.



Det tidligere fyrrum bruges nu til lager og depot.



Fjernvarmerum.



Der er gode cykelrum i kældrene.



Pæne og tørre kælderrum.

Udendørsbelysning

Der er udendørsbelysning over døre og på hjørnerne af bygningerne. Udendørsbelysningen har sparepærer som lyskilde.

Alle pærer bør udskiftes til LED.

Det skal undersøges nærmere om udendørsbelysningen kan optimeres gennem en anden lyssætning af boligområdet, så der bliver skabt trygge og smukke uderum. Der i dag mange muligheder, som både er driftsvenlige og billige at etablere.

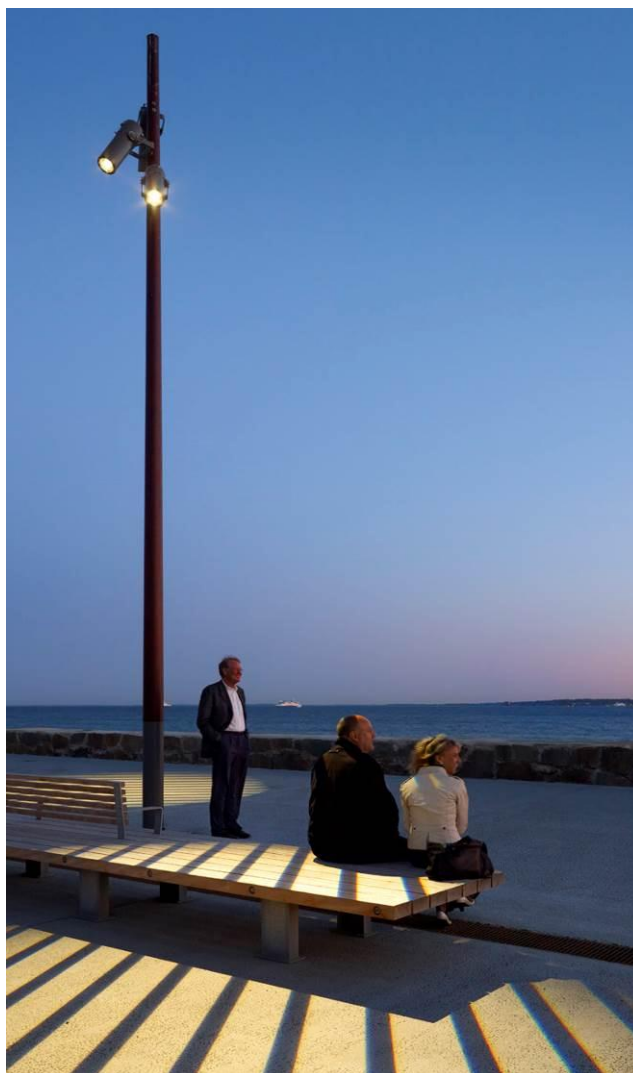
Energirapport - opfølgning

Der foreligger en energimærkning fra 7.7. 2009

Der skal foretages en ny energimærkning hver femte år. Det anbefales derfor at få udført denne i andet halvår 2014.



Udendørsbelysning på bygningshjørnerne.



Lys kan i dag bruges til at gøre udearealerne mere interessante. Samtidig er lyskilderne både energibesparende og kan drives vha. solceller. Kilde: ÅF Lighting.