

VELKOMMEN TIL INFORMATIONSMØDE AAB AFD. 39



Lyngby
d. 7 november 2023

AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

- Dagsorden:
- Præsentation – hvem er vi
- Gennemgang af forundersøgelser
- Hvad skal der ske nu
- Tidsp lan
- Spørgeskemaundersøgelse



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Præsentation - hvem er vi:

- Henriette D. Cajar – Rådgivende ingeniørfirma, SINUZ
- Julie Wendt Nicolaisen – MOLE Arkitekter
- Peter Hermansen – Jørgen Nielsen - ingeniør
- Andreas Korsgaard Jessen, VVS, SINUZ
- Nicolai Lund, El, CWN
- Carsten Clement – Seniorprojektleder, AAB



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Forundersøgelse.

- Der er gennemført undersøgelse af afdelingens byggetekniske tilstand.
- På baggrund af samtaler med bestyrelsen, driftspersonale og beboerundersøgelse, blev udarbejdet et undersøgelsesprogram:
- Der er foretaget undersøgelser i 21 boliger af følgende bygningsdele:



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Bygningsdele der er undersøgt:

- Tagoverflade
- Tagkonstruktion
- Fundamenter
- Facader / gavle og sokler
- Vinduer
- Udvendige døre
- Terrændæk
- Badeværelser
- Køkkener
- Varmeanlæg
- Varmeanlæg
- Afløbsinstallationer
- Vandinstallationer
- Ventilation
- EL
- Udearealer
- Geotekniske undersøgelser af undergrund



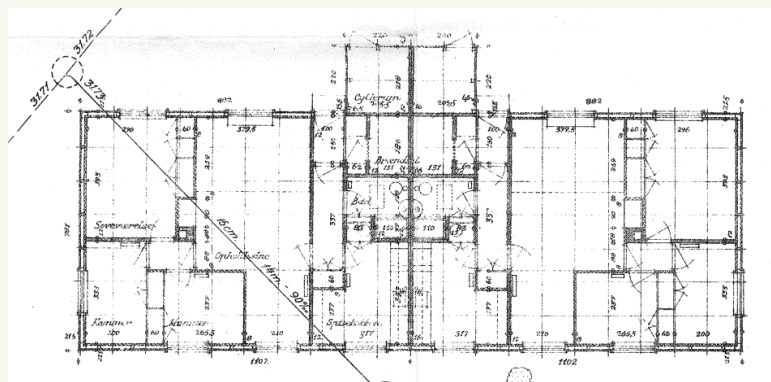
AAB afd. 39

Rådgiverteamet
Byggeteknisk tilstandsrapport

BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten skal bidrage til at kortlægge de installationsmæssige- og byggetekniske udfordringer i afdelingen.

- Registrering (fysisk registrering, forundersøgelser som miljøscreening, betonprøver, m.v.)
- Indhente viden (eksisterende tegninger, interview med bestyrelsen, driften, m.fl.)
- Vurdering (levetid, tilstand, afhængigheder, følgevirkninger, m.v.)
- Afrapportering (dokumentation, tilstand).
- Anbefalinger for udbedring udføres i samarbejde med Landsbyggefonden)



Arkivmateriale - Opstalt / Historiske tegning af AAB afd. 39 fra opførelsestidspunkt

BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Tagværk

- Tagbelægningen er intakt og i god stand, med mosbegroning i et mindre omfang, hovedsageligt omkring inddækninger.
- De nyere inddækninger og stern i zink er i god stand. Stern og vindskeder af træ er af ældre dato og er i middel eller dårlig stand.
- Efterisoleringen er ved oplukning vurderet i god stand og der er ikke registreret kritisk fugtophobning i tagopbygningen.
- Skorsten er i god stand og bør eftergås løbende ved almen vedligehold.
- Plastplader, inddækninger og stern på udestuer, overdækninger og skurer er af varierende stand, heraf flere i dårlig stand, grundet manglende vedligehold.
- Tagrender og nedløb i plast vurderes i middelstand.
- Beton er karbonatiseret i et omfang, så betonen ikke længere beskytter armering. Der er generelt registreret kraftig afskallende rust og begyndende tværsnitsreduktion af armeringen og krav til dækning overholdes mange steder ikke. Dertil kommer, at betonen er karbonatiseret så armering nu er ubeskyttet. Det har ikke været muligt at registre om der er betonaufskalninger på betondækkens underside, da undersiden ikke er synlig. Betontagpladerne vurderes i dårlig stand.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Fundamenter

- De besigtigede fundamenter vurderes for intakte og i god stand.
- Fundamenterne vurderes generelt at være velfunderet på bæredygtige aflejringer



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Facader/gavle og sokler

- Standen af facader er varierende i bebyggelsen og vurderes som middel til dårlig. Facaderne har flere steder afskallet maling og revner i pudsens.
- De registrerede revner i samlingerne mellem træbetonpladerne er kritiske, da der herigennem er stor risiko for vandindtrængning i facade og konstruktion. Der er risiko for skimmelsvampevækst og angreb af trænedbrydende svampe på træbetonelementerne, som er organiske materiale.
- Betonsøjlerne vurderes i dårlig stand, idet armeringen ikke er beskyttet som følge af betonens karbonatisering, og at der som følge heraf er en øget risiko nedbrydning af armering og beton.
- De undersøgte betonkerner viser karbonatiseringsdybder der er dybere end de målte dæklag og flere søjletværsnit er gennemkarboniseret. Betonen beskytter derfor ikke længere armeringsjernene og en fugtpåvirkning vil, som følge af kondensdannelse eller indtrængende af fugt gennem klimaskærmen, afstedkomme en øget risiko nedbrydning af armering og beton.
- Vedligehold af omramninger og sokkel er varierende, og standen vurderes generelt som middel.
- Fugtspærre ved terræn mellem sokkel og ydervægge vurderes i dårlig stand.
- Prøveresultaterne viser forekomst af skimmelsvamp på overflader.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Vinduer

- Vinduerne fremstår generelt i god stand.
- Der er registreret enkelte fugtplamager i nedre hjørner, sandsynligvis forårsaget af kondens.
- Der er registreret højt niveau af skimmelsvamp i halvdelen af boligerne ved luftmåling



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Udvendige døre

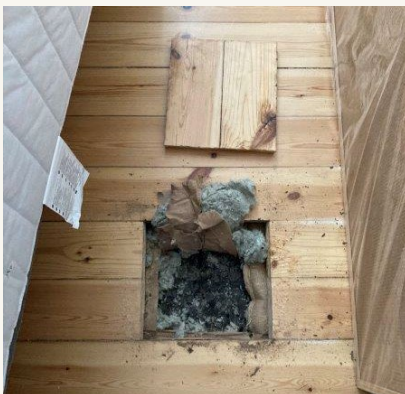
- Størsteparten af hoveddørene er blevet skiftet indenfor de seneste år til nye træ-alu døre og er i god stand.
- Flere af de registrerede hoveddøre er udskiftet til nye træ-alu døre og fremstår i god stand. Der er også registreret ældre hoveddøre udført i træ af middelstand.
- Der er registreret mange originale trædøre til skuret, som er i god eller middelstand.
- Døre til udbygget skur er af varierende stand, heraf nogle i dårlig stand grundet manglende vedligehold.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Terrændæk (og gulve)

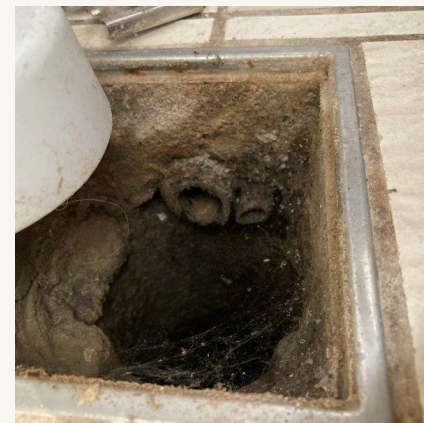
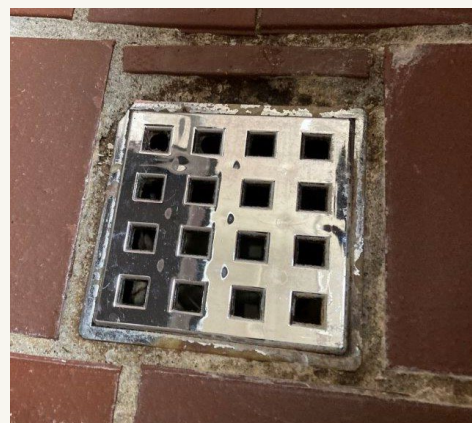
- Gulvbelæggningerne er af varierende alder og stand, men vurderes overordnet set som i middelstand.
- I en stor del af prøverne er der påvist skimmelvækst under gulvbrædderne ved tapeaftryk.
- Der er registreret en opfugtning af betonklaplaget.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Badeværelser

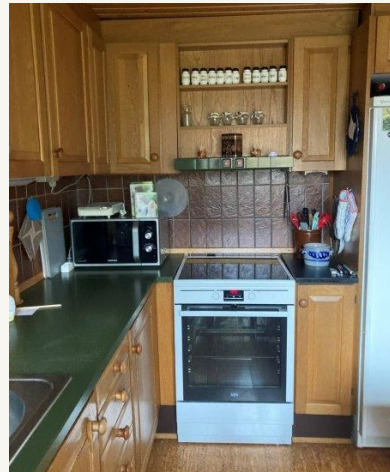
- Badeværelser er i varierende stand og forekommer i mange varianter mht. gulv, vægoverflader samt gulvfløb. Skadesbilledet er ligeledes varierende, og der er registreret flere skader og problematiske byggetekniske forhold. Flere badeværelser fremtræder slidte og udtjente.
- Nedbrudte elastiske fuger og fugeslip.
- Der er registreret revnet terrazzogulve og fliser.
- Der er registreret nye gulvbelægninger uden udskiftning af gulvfløb, dvs. de er forhøjet med beton med risiko for vandindtrængen.
- Der er registreret synlig skimmelvækst forårsaget af fugtophobning.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Køkkener

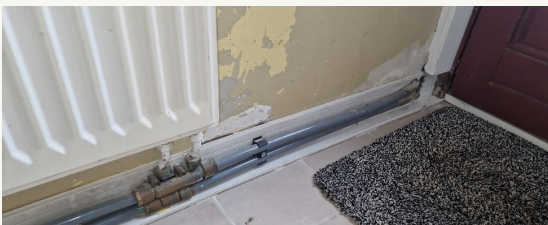
- Køkkenerne er i varierende udtryk men grundlæggende i god stand. Nogle er lettere nedslidte men de fleste er generelt pæne.
- Ved fraflytninger istandsættes køkkener.
- Istørstedelen af de fleste registrerede køkkener var der monteret emhætte.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

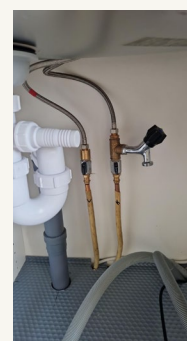
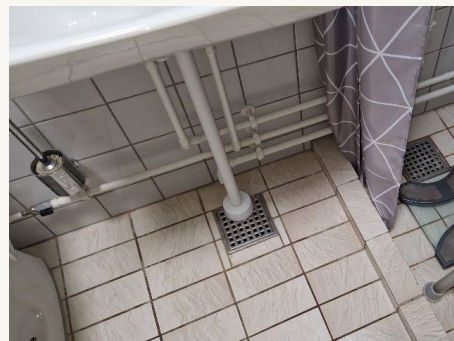
Varme anlæg

- Der er registreret få tæringer på rørene på varmeinstallationerne, men der er registreret tæringer på ca. 40% af sikkerhedsaggregaterne der hører til produktion af varmt brugsvand.
- Rørene i boligerne vurderes at være i god stand.
- Radiatoranlæggene er generelt i god stand, men radiatorerne vurderes at have for lille effekt, så det er nødvendigt at supplere med brændeovne eller el radiatorer i en del boliger.
- Fjernvarmeunits er fra 1995, og de er dermed udtjente og bør udskiftes.



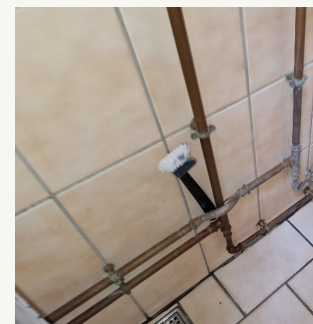
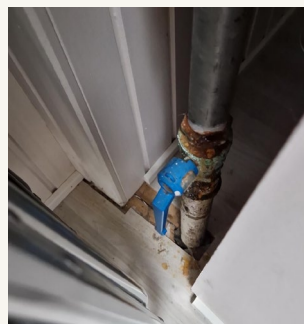
Afløbsinstallation

- I forbindelse med løbende renoveringer af badeværelserne, er der de fleste steder ikke etableret nye gulvafløb. I stedet for, er der etableret støbt opkant til den nye gulvbelægning. Dette overholder ikke kravet i afløbsnormen eller anvisningerne for vådrum. Dette er tilfældet i 95% af de besigtigede badeværelser, hvor der er udført renovering.
- Afløbsinstallationerne under huset er de oprindelige, som dermed har udtjent deres tekniske levetid, som er 50 til 80 år. Det er oplyst at størstedelen af ledningsstrækkene er strømpeførede.
- Der er oplyst af flere beboere, at der er lugtgener fra afløbsinstallationerne i badeværelset.
- Det er oplyst af Beboere i 20% af lejlighederne, at der sker tilstopning af afløbsinstallationerne, hvor det derfor er nødvendigt at der bliver foretaget spuling af en kloakmester.



Brugsvandsinstallation

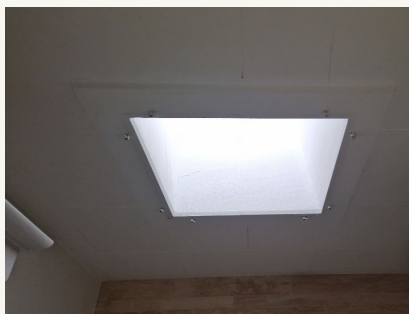
- De oprindelige vandledninger fra målerbrøndene og frem til boligerne er i alle registrerede boliger de oprindelige. Disse rør fremstår generelt med tæringer - specielt omkring afspærringsventilerne.
- I boligerne er det kolde brugsvand frem til varmtvandsproduktionen oftest bevaret (over 90% af de registrerede boliger), og installationerne har dermed en alder på over 80 år. Dog er der foretaget partielle udskiftninger på rørstrækninger med tæringer.
- I boligerne hvor der er foretaget udskiftning, både komplet og delvist, er der anvendt blandinger af materialer, som fungerer ringe sammen med henblik på korrosion.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Ventilation

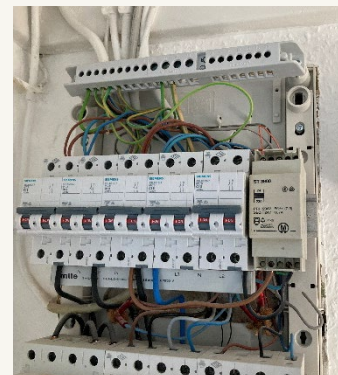
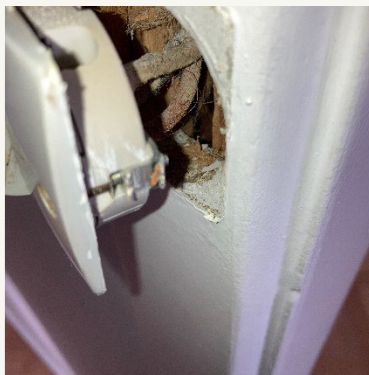
- Ventilation i boligerne er udført som naturlig ventilation med udluftningsventiler monteret i væggene i alle rum.
- Udluftningsventilerne i facaderne har i størstedelen af tilfældene været funktionelle. I ca. 10% af boligerne kunne man kun indstille ventilerne til helt åbne eller helt lukkede. I de øvrige 80% af boligerne kunne man indstille åbningsgraden ved at justere på udluftningsventilerne.
- Emhætterne er i varierende stand, men de kunne alle tændes for.
- Ibadeværelserne i boligtype A og B, var der generelt ringe muligheder for at åbne ovenlysvinduerne. Der var generelt mangel på udsugning i badeværelserne.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

El

- Generelt antages det at mange af de eksisterende installationer er over 30 år gamle hvilket, ifølge SBI's vejledning om levetider betyder, at installationen kan anses som værende udtjent.
- Installationerne i boligerne består af en blanding af gamle stofledninger og PVC ledere i rør. De gamle stofledninger vurderes at være udtjente, da de er skrøbelige og porøse.
- Derudover er der flere steder ikke fremført en beskyttelsesleder sammen med de øvrige PVC ledere i rørene. Begge dele besværliggør udvidelsesmulighederne på installationen.
- Installationerne er dog renoveret løbende, hvilket har medført, at der i visse boliger både er nye UG-tavler, som overholder gældende love og regler, samt nyt opdateret materiel ift. afbrydere, stikkontakter, lampeudtag mv.



BYGGETEKNISK TILSTANDSRAPPORT

Udearealer

- Standen af områdets belægningsfliser varierer. Mange havestier fremstår med fin belægning. Der er dog også registreret en del havestier og fællestier med ujævne og defekte belægningsfliser bl.a. ved fællestien til legeplads og tennisbane samt på stierne ved Kærparken. Belægningerne er her i dårlig stand.
- Dørtrin til boligerne er i middel til dårlig stand.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Hvad skal der ske nu:

- På baggrund af rapporten oprettes en Driftsstøttesag – dvs. anmodning om at afdelingen bliver prækvalificeret til en helhedsplan.

- Hvad betyder det?



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

- Landsbyggefonden gennemgår den fremsendte rapport og kommer på besøg i afdelingen om ca. 1 år.
- På dette møde deltager Rådgiver, Afdelingsbestyrelse, Kommunen og Administrationen
- Først der ved vi om, afdelingen bliver prækvalificeret til at modtage støtte til at renovere afdelingen fra Landsbyggefonden (LBF).
- Ved besøget stiller LBF en række spørgsmål – som efterfølgende skal besvares ved at der foretages yderligere undersøgelser, disse samles i en supplerende rapport, der sendes til LBF.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Mulige løsninger:

- Med udgangspunkt i konklusionerne fra rapporten skal det vurderes, hvilken løsning der vil være den bedste for afdelingen.
- Der opstilles økonomi for de arbejder der besluttet skal udføres.
- Når dette er på plads udarbejdes plan for finansiering – Trækingsret – Fællespuljetilskud - Lån
- Der vil løbende blive afholdt orienterende afdelingsmøder, workshop m.v. for at alle gode tanker og ideer kan blive indarbejdet.

Økonomi:

- Det beregnes hvad huslejen vil blive.
- Dette forelægges på afdelingsmøde til afstemning.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Tid s p l a n .

- Møde nu - 7 November.
- Indsende ansøgning til LBF: Medio December 2023.
- Forventet besøg af LBF: November el. December 2024
- Foretage supplerede undersøgelser: Januar – April 2025
- Indsende rapport og afvente LBF: Maj – oktober 2025
- Blive enige om hvad skal med og ikke med: Ultimo 2025 start 2026
- Økonomi – Pyjamasark - hvad kan støttes og ikke støttes: 2026
- Huslejberegning kan udarbejdes



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Tidsp lan.

- Fastlæggelse af kommende husleje:
- Det bliver sandsynligvis først i 2026 at vi kan gøre det.

- Genhusning:
- Hvad hvis der skal ske genhusning ??
- Hvis I ønsker det kan vi allerede nu orientere om rammerne for genhusning ellers skal vi vente til efter LBF har været på besigtigelse.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Spørgeskemaundersøgelse:

- Tak for jeres deltagelse – der var en svar procent på 63% → i alt 124 besvarelser - Den bliver lagt op på hjemmesiden.

Alder:

- Størstedelen af beboerne i afdelingen er +30 år → aldersgennemsnittet er 65 år.
- 57 % er over 65 år 39% er mellem 30-65 år.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Antal personer i boligen

- Mange enlige, 48 % og par i afdelingen, 40 %, 13% 3 eller flere i boligen

Anciennitet:

- 39 % har boet i afdelingen mellem 1 og 10 år
- 44 % har boet i afdelingen 11-30 år
- 17 % har boet mere end 30 år
- 6 personer mere end 60 år.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Køkken – bad:

- Overvejende tilfredshed med badeværelserne og køkkener i deres bolig.
- Mange har renoveret køkkenet inden for de seneste femten år, og ca. en tredjedel har renoveret deres badeværelse
- Der er siden 2006 renoveret 89 køkkener via råderet
- Badeværelser har beboere renoveret for egne midler, disse er meget forskelligt renoveret.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

- Der er 10 boliger der har foretaget større udvidelser af varierende størrelser
- Over halvdelen har foretaget forbedringer i deres boliger for over 50.000 kr.
Det drejer sig om herunder køkken og bad, nedtagning af vægge.
- Der er en del der har inddraget gammelt koksrum til bolig – dette er ikke tilladt, pga. manglende varmekilde, risiko for fugt og brandforhold.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Regulering af temperatur i boliger sommer og vinter.

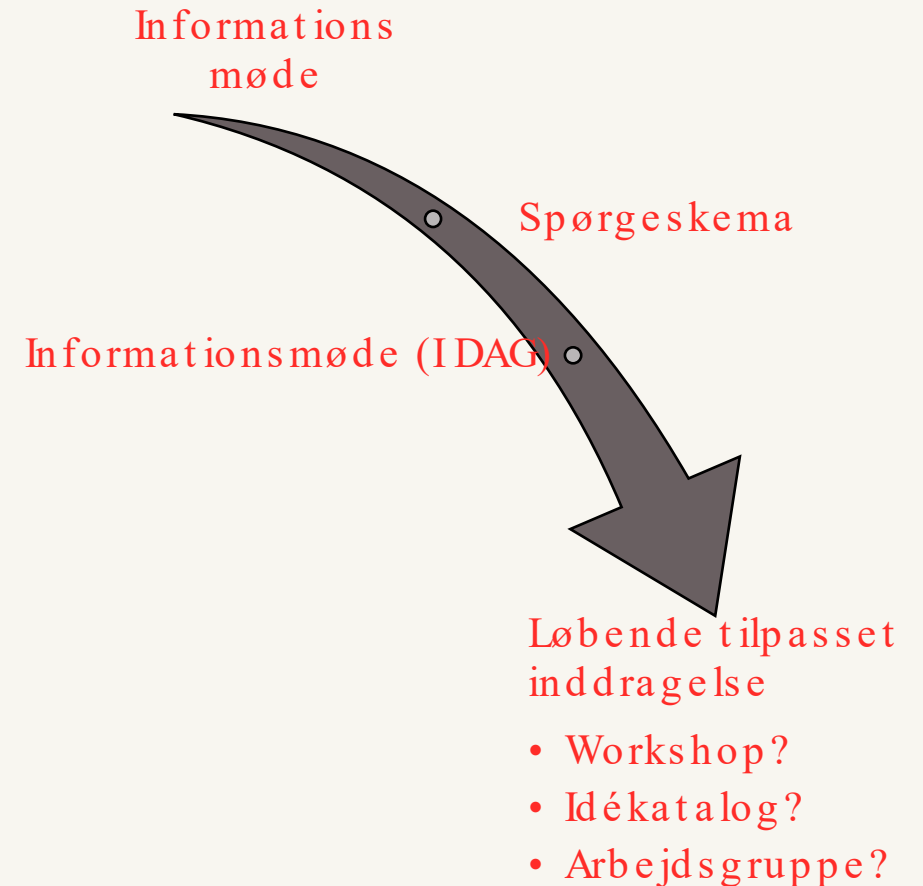
- Generelt tilfredshed med temperaturerne i boligerne, når det er hhv. varmt og koldt i boligerne.
- Tilfredshed med boligerne generelle tilstand, herunder egne forbedringsarbejder.
- Godt naboskab og fællesskab i afdelingen.
- Udfordringer med manglende belysning i afdelingen, og det påvirker trygheden.
- Afdelingens placering tæt på Dyrehaven og grønne arealer sætter mange beboere pris på.



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Afslutning. Bland dig i din afdelings udvikling

- Kommunikation
 - Nyhedsbreve
 - Møder
 - Dage med projektleder til stede i afdelingen
- Inddragelse
 - Viden om afdelingen
 - Beboer-indflydelse
 - Bidrager til at vi kan skabe den proces, der passer til afdeling 39 (beboere og bygninger)



AFD. 39 BYGGETEKNISK GENNEMGANG

Overvejelser, spørgsmål
og bekymringer,
vi kan tage med videre?





Tak for i aften

