

TRANEMOSEGÅRD • AFD. 12



GILLESAGER / LINDEAGER



FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

VERSION DECEMBER 2014

FORSLAG TIL HELHEDSPAN

INDHOLDFORTEGNELSE

- 0) Forud for forslaget - og efter
- 1) Profil efter helhedsplanen
- 2) Byggeteknisk genopretning
- 3) Installationer
- 4) Ombygning af små lejligheder
- 5) Tilgængelighed (handicapegnet)
- 6) Familieboliger
- 7) Ny forplads og stueetage
- 8) Udearealer og beboerhus
- 9) Energi- og miljøforbedring
- 10) De røde blokke
- 11) Organisering
- 12) Tidsplan
- 13) Økonomi

De enkelte punkter gennemgås efterfølgende.



FORUD FOR FORSLAGET - OG EFTER

En helhedsplan bliver ikke til fra den ene dag til den anden. Forud er gået en lang periode med byggetekniske undersøgelser, workshops med beboere, skitsering af forskellige forslag og økonomiske overvejelser, før man når frem til det forslag, der kan

arbejdes videre med.

Dette forslag skal vedtages af beboerne - men det skal også forhandles med kommunen og ikke mindst af Landsbyggefonden, som skal yde økonomisk støtte til helhedsplanen.

Derfor ligger forslaget på nuværende tidspunkt ikke 100% fast i alle detaljer, men de store linjer er klar. Forhandlingsprocessen kan resultere i ændringer. Byggeudvalget følger med på beboernes vegne, og er der tale om ændringer af væsentlige forhold, kan der blive indkaldt til et nyt beboermøde.

AFDELINGENS POTENTIALER

Gillesager/Lindeager har en række potentialer, som er værd at bygge videre på. Afdelingens beliggenhed tæt på S-togsnettet, den trafikale infrastruktur, indkøbsmuligheder, og institutioner gør området attraktivt for mennesker i alle aldre.

Beboere, der ønsker at leve i forstaden nær ved skov (Brøndbyskoven) og grønne områder, kan her samtidig være koblet op på en effektiv infrastruktur med adgang til bylivet i det indre København.

Boligstørrelserne henvender sig til nogle specifikke befolkningsgrupper, som man derfor kan målrette indretningen og udearealerne til.

De store grønne fælles arealer har fine potentialer til at skabe et smukt og rekreativt miljø, der kan være med til at støtte op om beboernes fællesskab.

Højhusets helt store attraktion er selvfølgelig udsigten. Og der er her et stort potentiale i at forbedre lejlighedernes udsigtsmuligheder.

"Fokus må være, at give hver enkelt lejlighed så meget lys og udsigt som muligt"

"Jo højere man rager op i byen, jo mere må ens hus tænkes udefra - højhuset har mulighed for at blive et vartegn i området"

AFDELINGENS SLOGAN

- Plads til alle
- Rum til alle
- Muligheder for alle

AFDELINGENS PROFIL EFTER HELHEDSPLANEN

Visionen for Gillesager er, at bebyggelsen i fremtiden er et attraktivt boligområde med fokus på følgende:

Såvel afdelingen som helhed som de enkelte boliger skal være **tidssvarende**, både funktionelt, teknisk og i udseendet.

Afd. 12's boliger skal primært være i **mellemstørrelsen**, der henvender sig til voksne singler/par og små familier.

Der kan indrettes et mindre antal store familieboliger (100-120 m²)

Små boliger skal være gode boliger. Jo mindre boliger (og rum), jo mere skal der være tænkt over indretning og møbleringsmuligheder.

Afdelingen skal have gode fællesfaciliteter og udearealer..

Der skal være fokus på miljø, Afdelingen skal have en stærk grøn profil

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

OVERSIGT I PUNKTER
AFDELINGENS PROFIL

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

BYGGETEKNISK GENOPRETNING FACADER

DE EKSISTERENDE FACADER (HØJHUS)

Der er adskillige rustskader på altanværnet som bør afhjælpes inden for en kort tidshorisont.

Ved forankringen af værnene er altanpladerne i vidt omfang revnede.

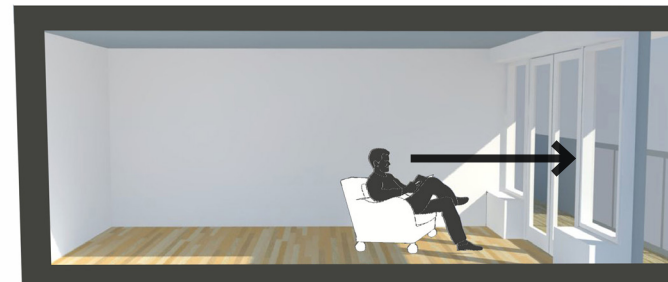
Selve eternitpladerne har kraftig algevækst og bør udskiftes.

Indadgående vinduer og udadgående hoved- og altandøre er af plast med termoruder (fabrikat Plastmo).

De er generelt i god stand, men for at opnå en effektiv og tidssvarende varmeisoleringssevne bør vinduer og terrassedøre udskiftes til nye lavenergivinduer og -døre. Yderligere er der nedbrudte og udtørrede fuger omkring vinduer og døre, der øger risikoen for vandindtrængning og træk. Ved vinduesudskiftning udskiftes alle fuger.

Billedet nedenunder viser den fremtidige mulighed for udsyn mod vest. Det er kun mod altansiden at brystningen fjernes og der etableres nye glaspartier.

Altanen kan ikke gøres dybere af tekniske årsager, men med en bred dør vil man få en bedre forbindelse mellem ude og inde, hvilket visuelt forøger stuerummets størrelse.



NYE FACADER

Som en del af helhedsplanen indgår der, at højhuset skal have helt ny facade. Mod vest etableres der nye og større vinduer, nye dørpartier samt nye altanværn. Den eksisterende brystningshøjde og radiatorens placering forhindrer udsyn i sidende position fra stuerne. Dette ændres ved at maksimere vinduesarealet og gøre altanværnene transparente.

Mod øst (indgangssiden) udskiftes og efterisoleres facaden og samtidig udskiftes vinduerne. Som på vest facaden udskiftes altanværnene.

En total udskiftning af vinduerne på højhuset, vil give en energimæssig effekt, da de eksisterende vinduer energimæssigt er utidssvarende og utætte jf. pkt. energi- og miljøforbedring



Billedet tv. viser vinduespartiet i stuen, som det ser ud nu. Th et eksempel på, hvordan et nyt vinduesparti kunne se ud.



FORSLAG TIL HELHEDSPAN

BYGGETEKNISK GENOPRETNING INSTALLATIONER

VANDINSTALLATIONER

Vandindstillinger fremstår i nedslidt stand, med rustangreb og tæringer, specielt ved overgange mellem galvaniserede stålrør og kobberør. I de senere år er antallet af rørskader kraftigt forøget.

En udskiftning af stigstrengene indgår derfor i helhedsplanen

Materialer sammensætningen af galvaniserede stålrør og kobberør er erfaringsmæssigt meget uhensigtsmæssig og har ofte haft alvorlige konsekvenser i form af vandskader og skader på tilstødende bygningsdele. Stigstrengene bør udskiftes til rustfri stålrør, og isoleringsstandarden bør forbedres i forhold til den nuværende. I forbindelse med en udskiftning af stigstrengene kan der etableres individuel måling af brugsvand. Behovet for opretholdelse af det eksisterende, underjordiske vandreservoir ved højhusets varmecentral undersøges i samarbejde med brandmyndighederne. Hvis det er muligt nedlægges det.



Billedet herover viser tilslutning til køkkenvask, sammenblanding af rørmaterialer

VARMEANLÆG

Centralvarmeanlægget er udført som et ét-strengs-anlæg.

Alle radiatorer er generelt pladeradiatorer fra bebyggelsens opførelse som er forsynet med termostatventiler.

Der er ikke etableret individuel varmemåling i boligerne.

En udskiftning af radiatorer og stigstrengene indgår i helhedsplan i forbindelse med en efterisolering af facader.

Da det ikke vil være økonomisk rentabelt at genopsætte de gamle radiatorer efter en demontering, vil alle radiatorer blive udskiftet og dimensioneret efter det reducerede varmebehov efter en efterisolering af klimaskærmen.

Der vil samtidig blive etableret individuel varmestyring i hver bolig.

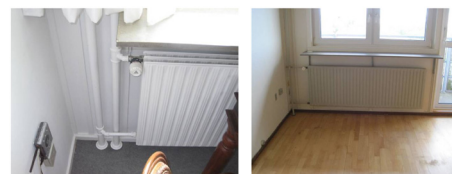
EL-INSTALLATIONER

Der indbygges lovlige HPFI-afbrydere i hovedtavlen, og manglende låge og afdækninger monteres.

I vaskeriet udskiftes den eksisterende tavle med en ny tavle med HPFI-afbryder, og der udføres generel optimering af el-installationer i vaskeriet og varmecentralen.

Belysningsarmaturer i kælder udskiftes til mere energibesparende armaturer, der giver en bedre belysning. Samtidig ændres tændingen her til lydfølere.

Alle grupper og tavler i boligerne udskiftes til nye tidssvarende.



Pladeradiatorer i boliger

AFLØBSINSTALLATIONER

Kloakanlægget er udført som et separat system for regn- og spildevand. Spildevandsledninger er placeret langs bygningsens østlige facade, hvorfra stikledninger er ført under bygningen til fodbøjninger i kælderen. Spildevandet er tilsluttet offentlig kloak via Gillesager til Avedøre Havnevej.

De mange aflejringer i spildevandssystemet tyder på dårlig vandføringsevne og utilstrækkelig selvrensningseffekt. Dette kan meget vel hænge sammen med den store mængde forskudte samlinger og overfladebeskadigelser, som er med til at øge modstanden for vandets løb gennem rørene. Ligeledes kan de seneste års systematiske udskiftning af toiletter, til typer med lavt skyl, have haft en uheldig indvirkning på vandføringsevnen i de gamle kloaksystemer, der er dimensioneret for væsentlig større vandmængder. Strømpeføring af kloak systemet indgår derfor i helhedsplanen, suppleret med yderligere TV-inspektion og partiel udskiftning.

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

BYGGETEKNISK GENOPRETNING

BETONRENOVERING

Som det fremgår af tilstandsrapport er byggeriet omfattet af en del betonskader. Følgende renoveringstiltag indgår som en del af helhedsplanen

Kælderydervægge

- Lokale revner i kælderydervæg og sokkelpuds reparerer.

Dæk over nedgang til varmecentral

- Armeringsskader reparerer
- Membran skiftes, er ikke undersøgt for PCB.

Kældertrapper

- Eftergås og reparerer
- Ombygning af kældertrapper

Facader og gavle - Trappetårne

- Chlorid undersøgelser
- Betonreparation inkl. katodisk beskyttelse
- Overfladebehandling

Altaner og altangange

- Øverste etage, fuld membran på overside under søges for PCB
- Betonreparationer
- Membran på overside udskiftes
- Karbonatiseringshæmmende maler behandling på underside.



Revne i sokkelpuds



Armeringsskader



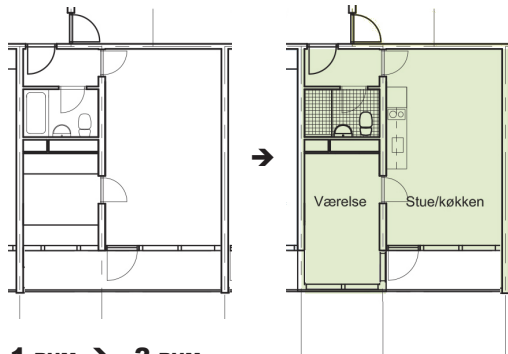
Dæk over kælderadgang til varmecentral, tydelige tegn på utætheder



Altangange - membran med manglende vedhæftning og tydelige utæthed

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

OMBYGNING AF LEJLIGHEDER



1 RUM → 2 RUM

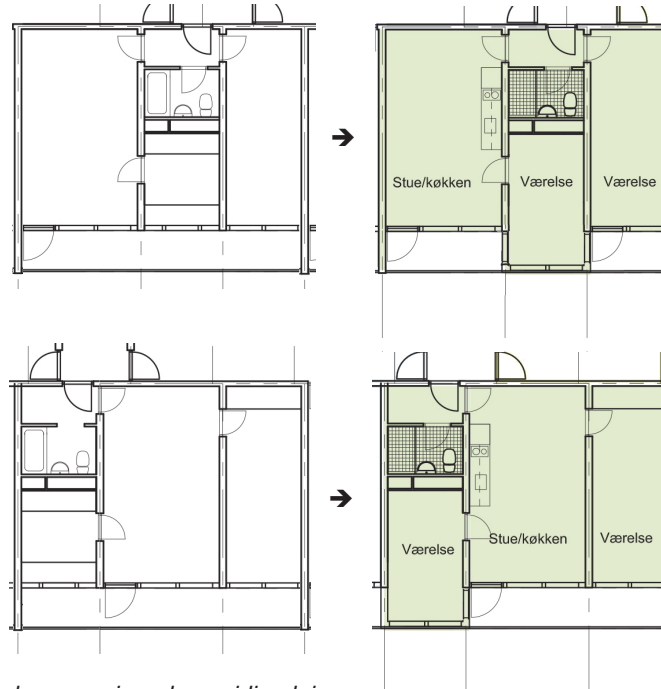
2 RUM → 3 RUM

De helt små lejligheder ændres, så de i stedet for et separat køkken og kombineret stue/soverum får et køkken/alrum og 1-2 værelser. Det vil gøre lejlighederne mere tidssvarende, selv om de ikke bliver større, og det vil passe bedre til nutidens ønsker og krav. I dag bygges der stort set ingen mindre lejligheder med separat køkken. Derimod er det vigtigt med et soveværelse.

Anderledes var det, da afdelingen i sin tid blev bygget. Da var det næsten utænkeligt ikke at have et separat køkken; til gengæld kunne man godt sove i stuen.

Da lejlighederne i højhuset skal have nye køkkener p.g.a. facadeudskiftningen, vil det være relativt let at flytte køkkenerne ind i stuen, og istedet indrette det gamle køkkenrum til værelse. Merudgiften vil være begrænset. Det vil være muligt at øge rummet en smule med en karnap ud over altangangen.

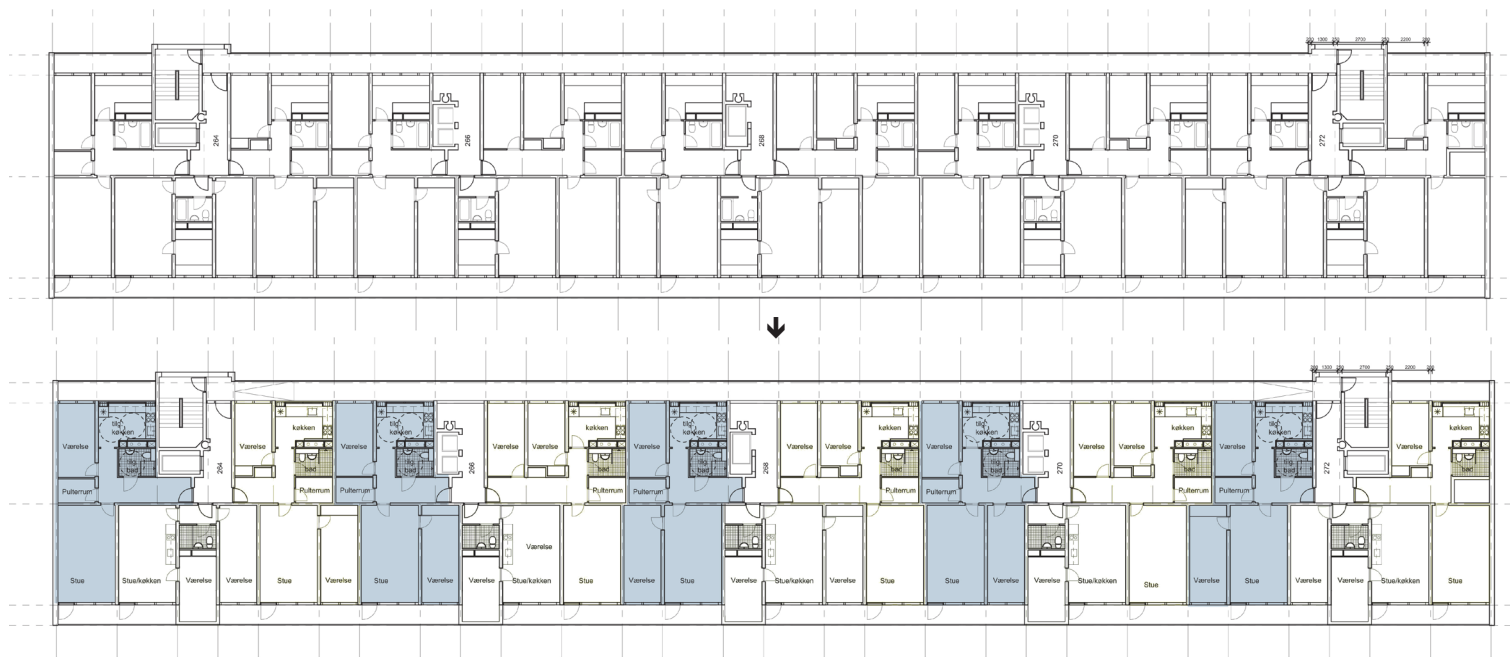
Der kommer selvfølgelig mekanisk ventilation (emhætte) i de nye køkkener.



De tre planer herover viser de ensidige lejligheder i højhuset, hvor køkkenet kan ændres til et værelse.

FORSLAG TIL HELHEDSPAN

TILGÆNGELIGHED



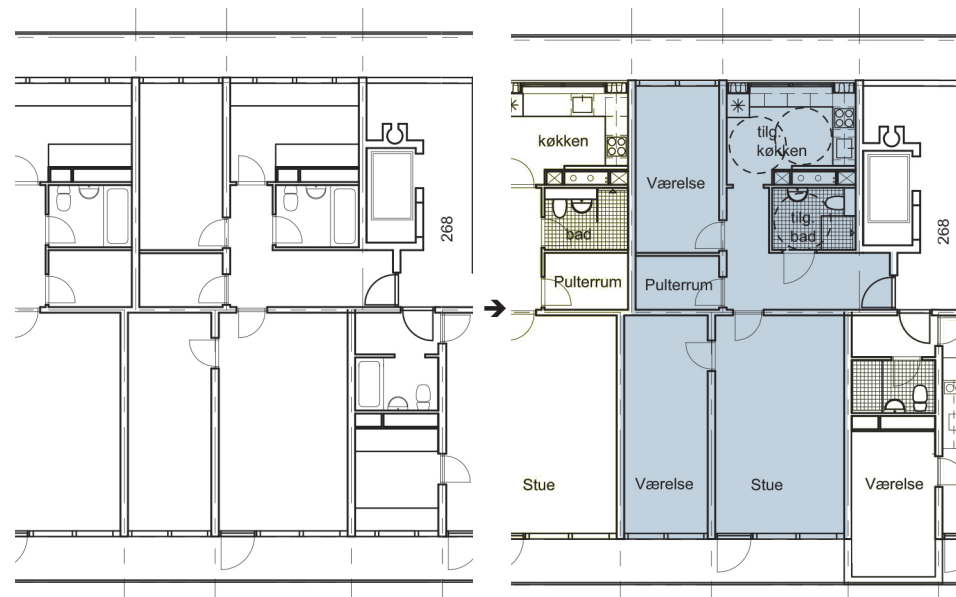
TILGÆNGELIGE BOLIGER

Nogle af lejlighederne skal gøres tilgængelige for handicappede. Det betyder ikke, at de nuværende beboere skal flytte, men blot at lejlighederne en gang i fremtiden skal kunne bebos af beboere med bevægelses handicaps.

Tilgængeligheden opnås ved at flytte døren til badeværelset, og ved at indrette et vinkekkøkken i stedet for et parallelkøkken. Dette er muligt i 5 lejligheder pr. etage i højhuset, markeret med blå farve. Det kan ikke lade sig gøre i de lejligheder, hvor badeværelset ligger ved siden af pulterrummet.

Der er mulighed for at opnå støttede lån ved indretning af tilgængelige boliger, hvorimod almindelig renovering af køkken og bad ikke er støtteberettiget.

Etageplaner 2.- 15. etage før og efter, med en markering af de tilgængelige lejligheder. Plantegningen herunder viser et eksempel på den nye indretning (de stiplede cirkler markerer venderadier for kørestole).



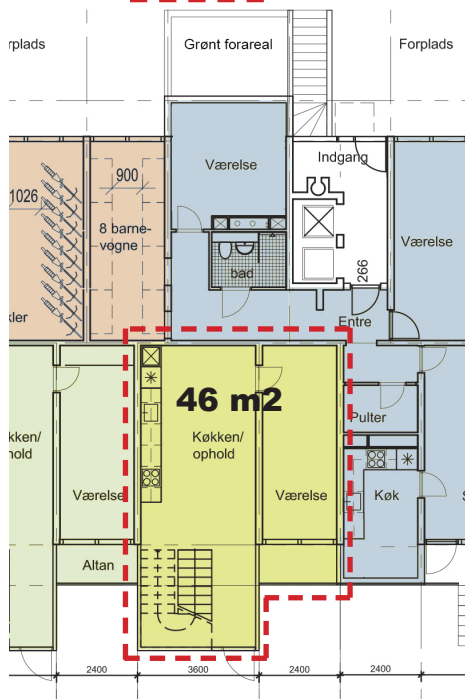
Det har været et ønske i afdelingen at få nogle større familieboliger, så afdelingen kan tilbyde boliger til et helt livsforløb. Udfordringen består i, at det ikke er muligt at ændre på betonkonstruktionerne i højhuset. Der kan ikke fjernes vægge, og der kan ikke laves nye dørhuller.

De **nuværende beboere**
i de lejligheder, der ombygges, får alle
tilbud om en anden lejlighed.

FORSLAG TIL HELHEDSPAN

FAMILIEBOLIGER

1. salsplan



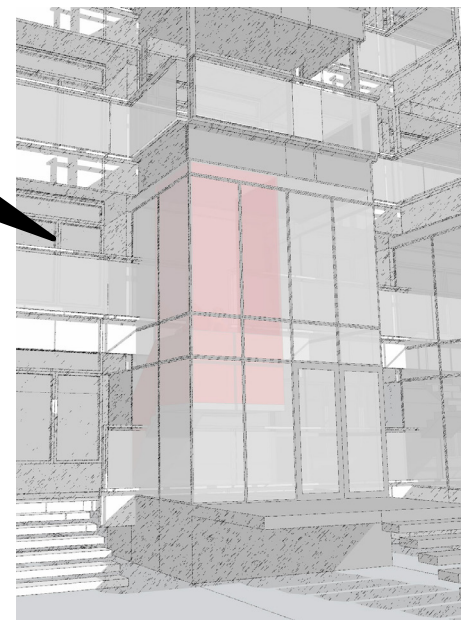
Stueplan

Beboere : Vi vil ikke kunne ses af andre beboere, hver gang vi skal fra den ene til den anden etage

FAMILIEBOLIGER I TO ETAGER

Tegningerne viser, hvordan der kan indrettes 10 familieboliger som "rækkehuse" i stueetagen og på 1. sal. Rækkehusene består af 1/2 stueetage og 1/1 førstesal. Den interne trappe er bygget uden på i en ny glastilbygning. Det er de eksisterende rum og dørhuller, der benyttes. De gamle køkkener bygges om til værelser, og der indrettes et stort køkken/alrum i stueetagen (tidl. stue). Rækkehusene får egen have.

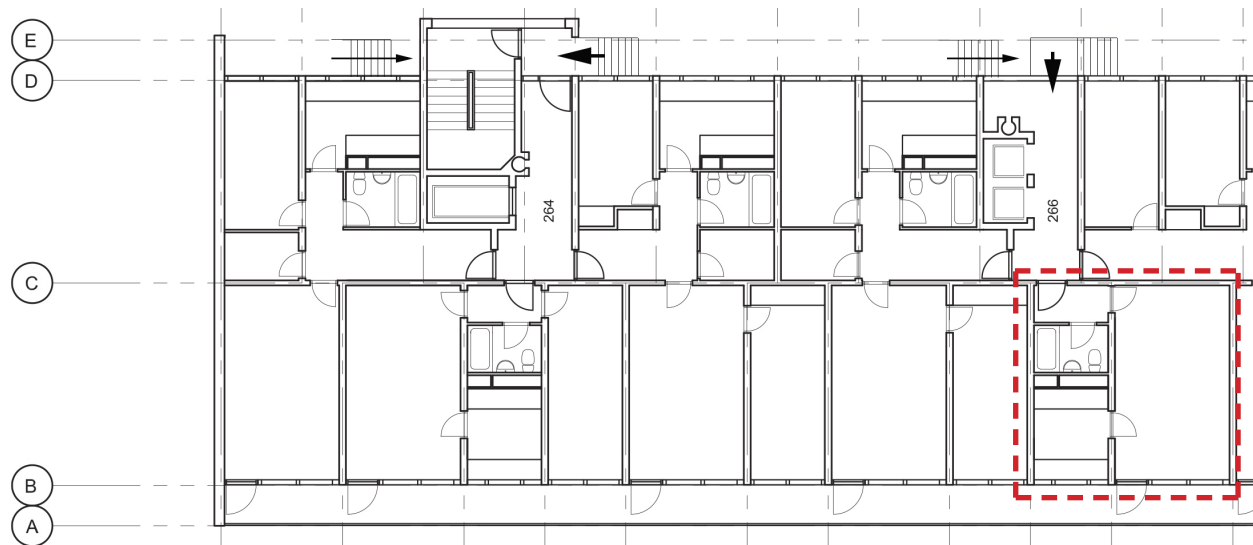
Ud mod forpladsen åbnes nogle af rummene med glas-døre og glasfacade, og giver plads til parkering af cykler, barnevogne, el-scootere, rollatorer etc. Rummene får naturligvis betongulv.



Det er et krav til glastilbygningen at trappen i sammenhæng med glasfacaden, bliver designet på en måde, så man som beboer kan færdes på trappen uden at blive eksponeret ude fra.

FORSLAG TIL HELHEDSPAN

FAMILIEBOLIGER



Eksisterende ensidige lejligheder i stueetagen



De små ensidige lejligheder i stueetagen får tillagt de værelser, der er blevet "til overs", og bliver til 3-4 rums lejligheder. Der bliver fire af disse mellemstore lejligheder i stueetagen. På 1. sal indrettes de ensidige lejligheder som i resten af huset.

Sammenlægning af lejligheder kan normalt få støtte fra Landsbyggefonden. De store boliger skal også godkendes af kommunen.

FORSLAG TIL HELHEDSPAN

NY FORPLADS OG STUEETAGE

NY FORPLADS OG STUEETAGE

Som det er i dag ligger forpladsens terræn ca. en halv etage under indgangsniveauet i stueetagen. Adgangen sker via udvendige trapper.

Det er ikke voldsomt indbydende, og for gangsbesværede kan det være et problem.

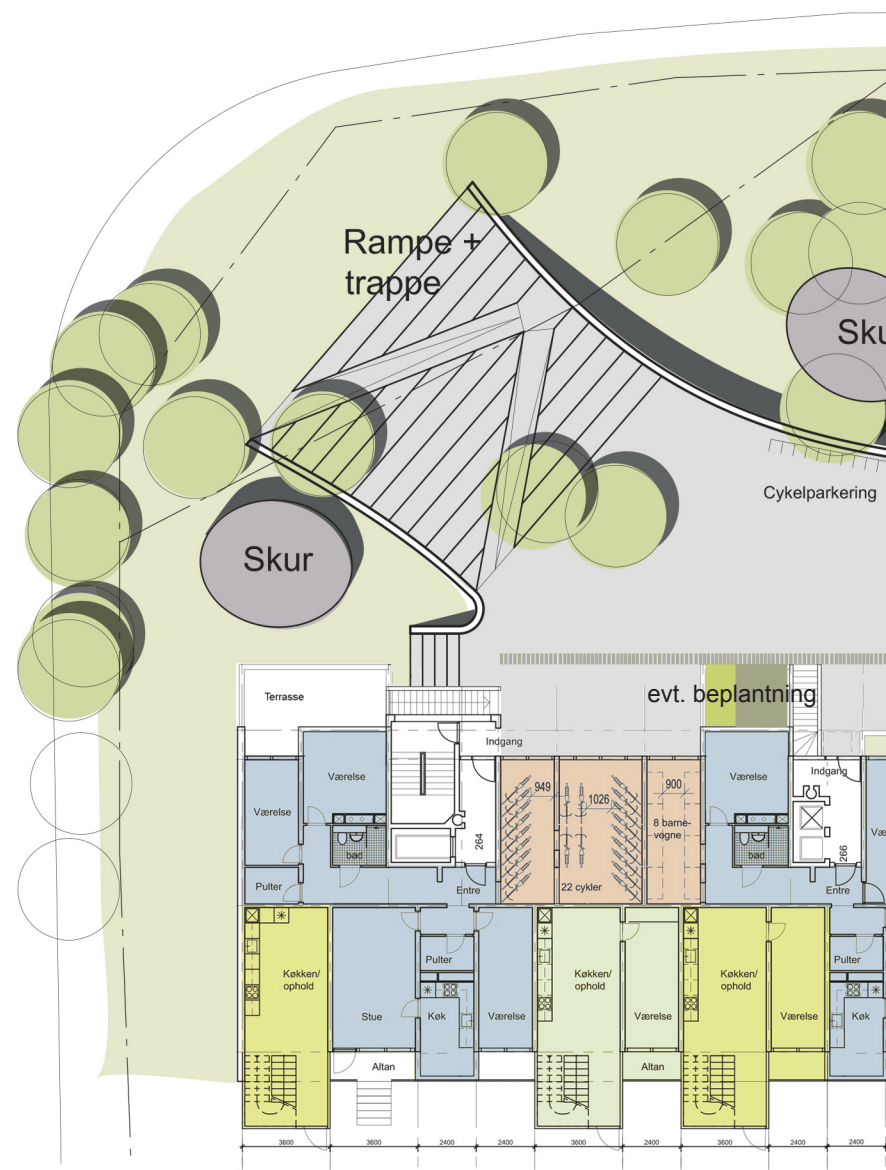
I følge forslaget hæves terrænet på forpladsen, så det kommer i niveau med stueetagen. Adgang op til forpladsen sker via trapper og ramper.

Stueetagen åbnes ud mod forpladsen (jf forslaget om familieboliger), og der indrettes parkering til cykler, barnevogne, rollatorer og el-scootere.

Den nye forplads mellem højhuset og Gillesager. (P-pladsen på den anden side af Gillesager er der ikke taget stilling til i dette forslag.)

De orangefarvede rum i stueetagen er de nye p-rum til cykler m.m. Det er illustreret, hvor meget plads cykler, barnevogne og el-scootere tager, men der er ikke taget stilling til, hvilke rum der skal bruges til hvad. Formentlig bliver det lidt blandet.

De 'disponible rum' ved den store rampe har lidt særlige adgangsforhold, og der er endnu ikke taget stilling til anvendelsen. Der kunne indrettes en ny frokoststue og omklædning til driftspersonalet.

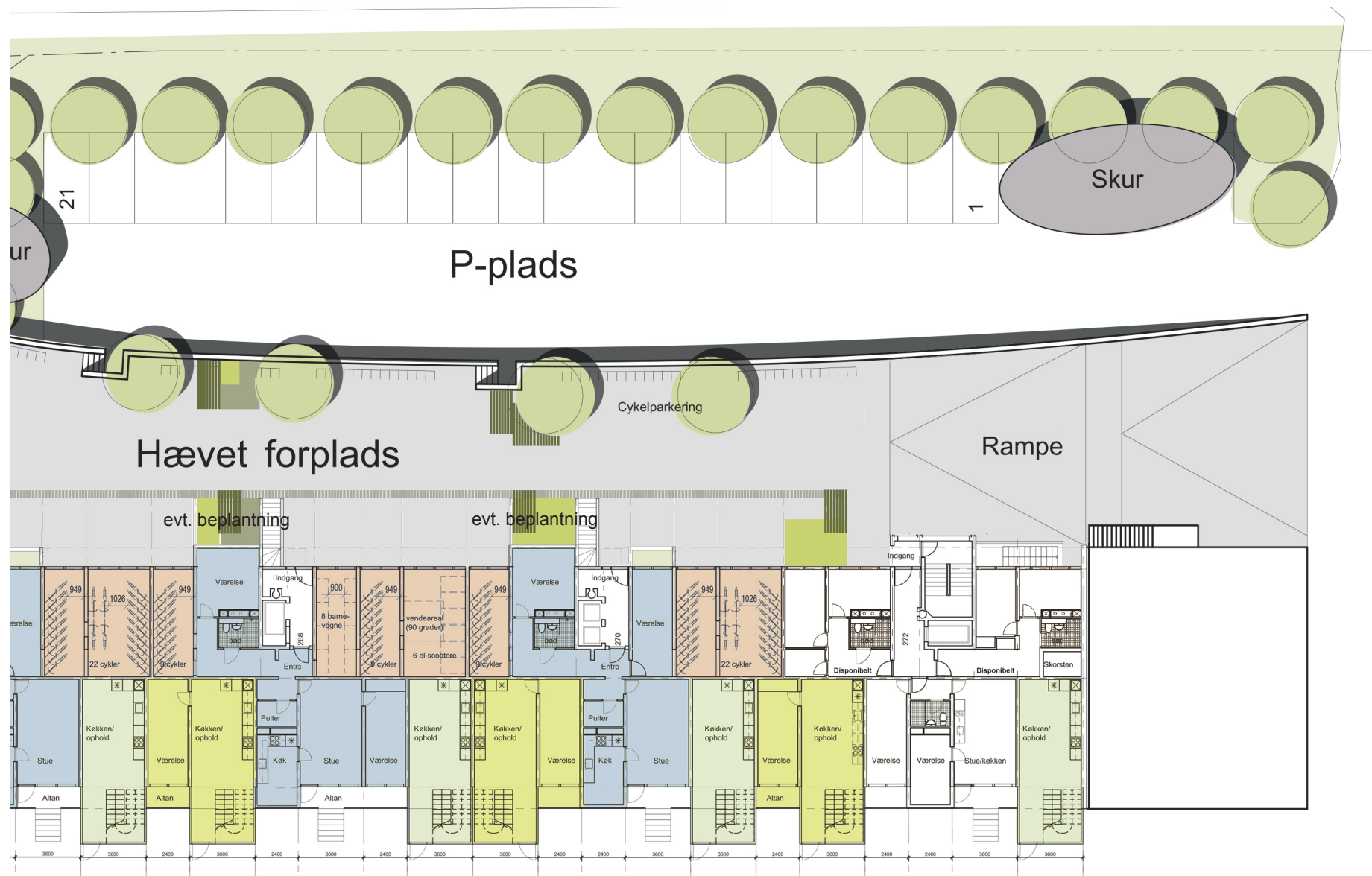


P-rummene får en gennemsigtig væg ud mod forpladsen, og males i flotte farver.

Med den nye forplads bliver adgangsvejen mere indbydende, og lejlighederne i højhuset bliver mere tilgængelige for handicappede.

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

NY FORPLADS OG STUEETAGE

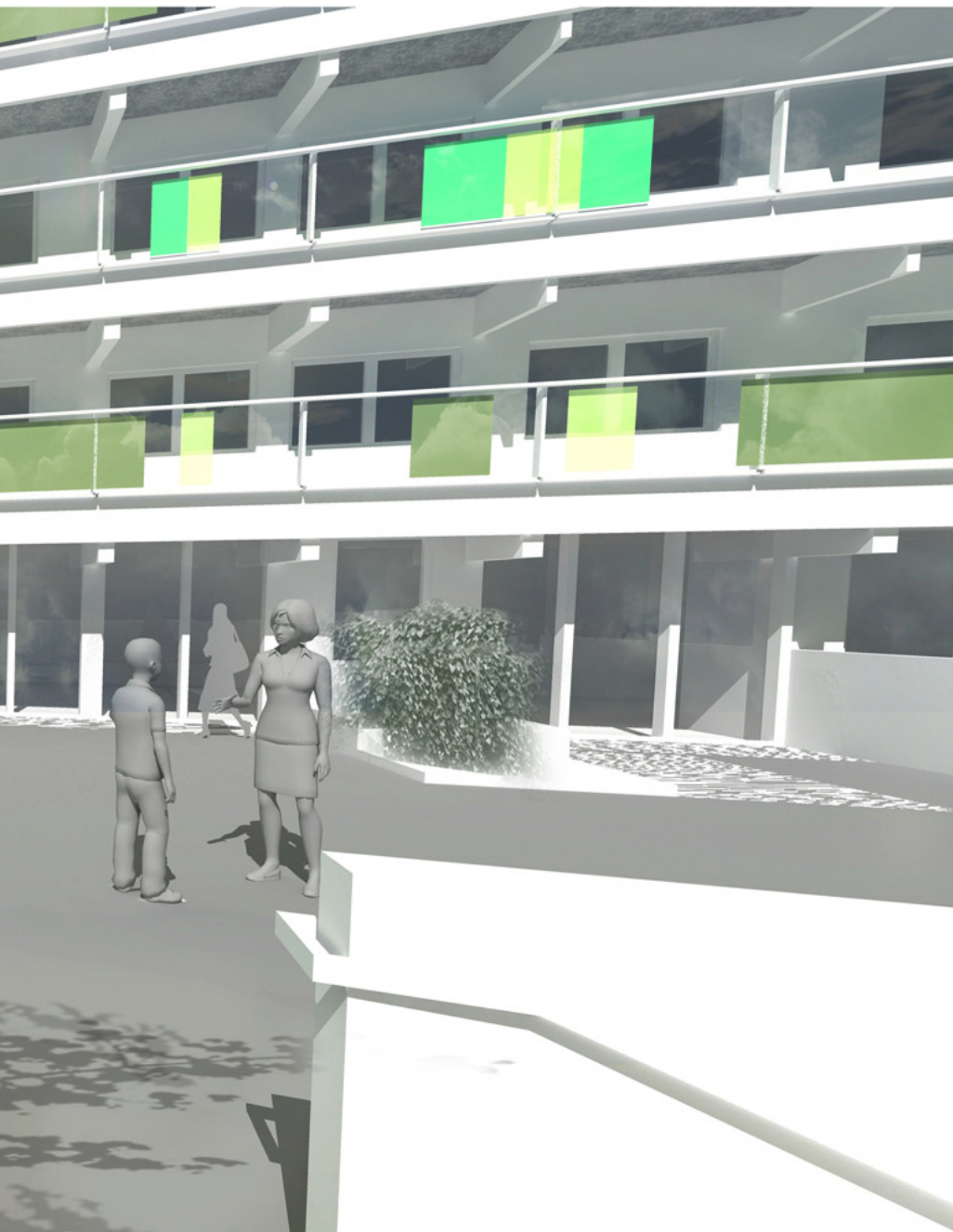


FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

NY FORPLADS OG STUEETAGE
UDEAREALER OG BEBOERHUS



*Den nye forplads er hævet, så der bliver niveaufri adgang til elevatorerne.
Samtidig bliver forpladsen og stueetagen
gjort mere indbydende.*



FORSLAG TIL HELHEDSPAN

UDEAREALER OG BEBOERHUS

UDEAREALER OG BEBOERHUS

Afdelingen råder over et relativt stort grundareal. Det er imidlertid ikke sammenhængende, men gennemskæres af Gillesager og Lindeager, og ligger således hen som separate grundstykker. På luftfotoet på næste side er grundstykkerne vist med de stiplede linjer.

Fordelen er, at det er muligt at adskille funktioner, der ligger bedst for sig selv - fx parkering og hundeluftning.

Ulempen er, at det kan være svært at skabe et større sammenhængende udeareal - hvis man måtte ønske det.

Det har været et stort ønske for afdelingen at få et beboerhus. Det er taget med i forslaget til helhedsplan, men den endelige placering ligger ikke fast.

Der er tre muligheder, angivet med røde cirkler på luftfotoet. Mulighederne skal undersøges nærmere, inden én af dem vælges:

1) Ombygning af den nuværende daginstitution.

Dagstitutionsbygningen er fra 60'erne, og trænger til renovering. Det er ikke sikkert, at den kan leve op til kommunens og arbejdstilsynets fremtidige krav.

Det er et ønske, at der også fremover er en daginstitution tæt på. Derfor kan en mulighed være at tilbyde kommunen, at den kan bygge en ny daginstitution på boldbanen (evt. en del af den).

Hvis kommunen fraflytter institutionsbygningerne, kan de ombygges til beboerhus. Det vil være billigere end at bygge nyt.

2) Tilbygning til fællesvaskeriet

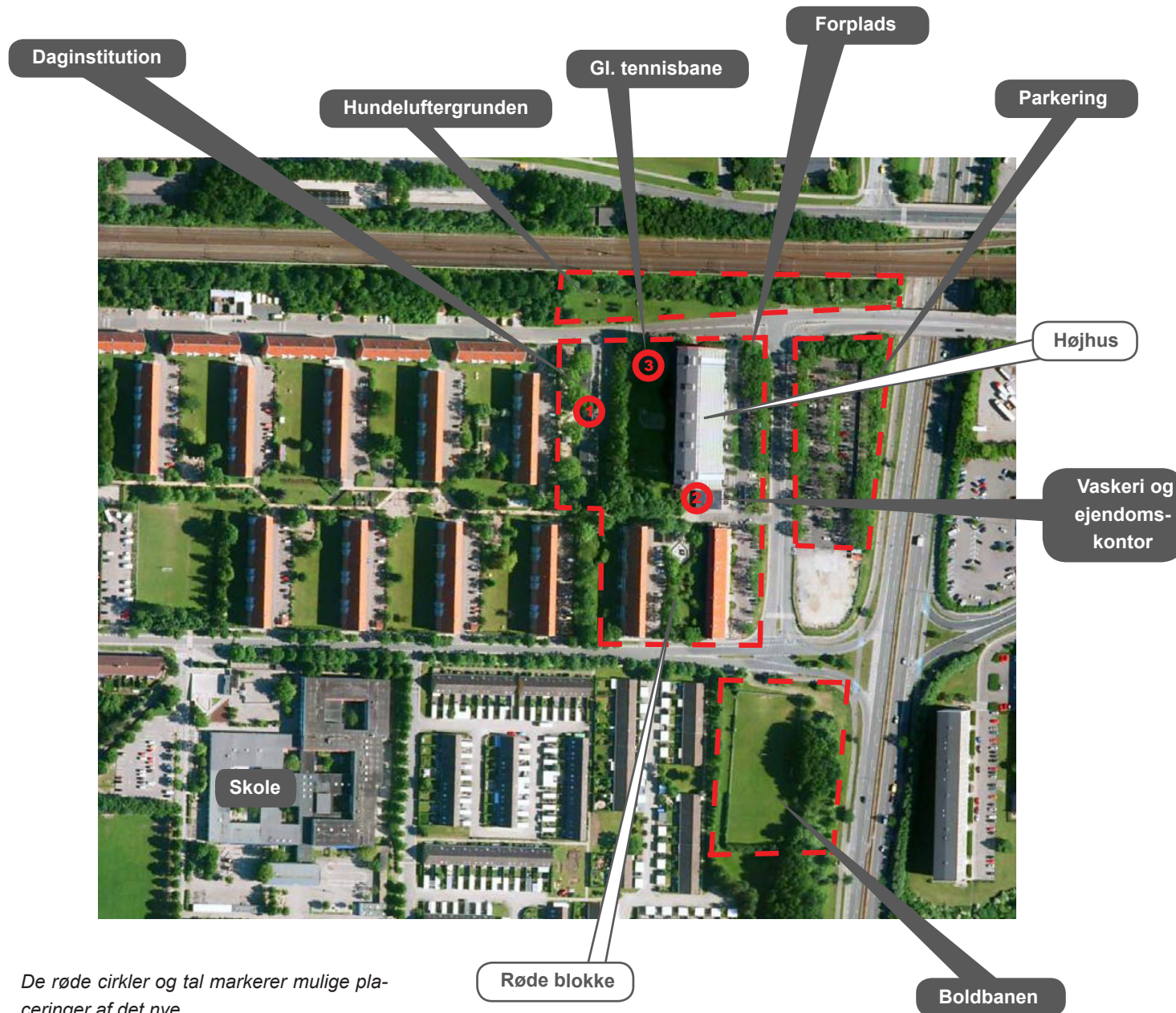
Det er en placering midt i afdelingen, og vil give en sammenhæng med den nye forplads.

3) Nybyggeri på den gamle tennisbane

Et helt nyt hus er også en mulighed.

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

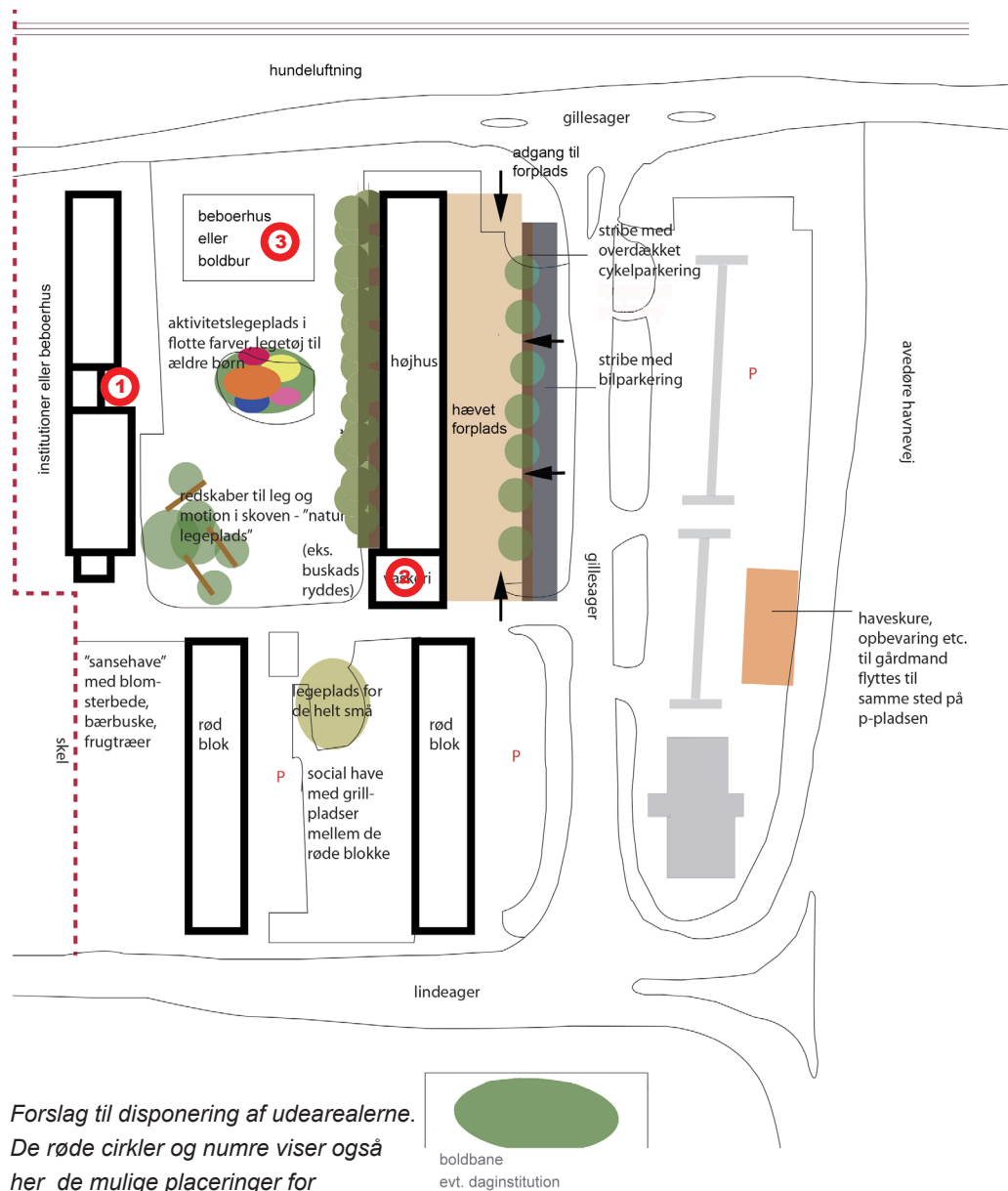
UDEAREALER OG BEBOERHUS



De røde cirkler og tal markerer mulige placeringer af det nye .

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

UDEAREALER OG BEBOERHUS



Forslag til disponering af udearealerne. De røde cirkler og numre viser også her de mulige placeringer for beboerhuset.



De små fotos er eksempler på henholdsvis den farvede legeplads og naturlegepladsen.

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

ENERGI OG MILJØ

LYD

BO-VEST har et mål om at afdelinger, der gennemgår en helhedsplan, også skal opnå energibesparelser, et bedre indeklima samt sikres et bedre miljø i bred forstand.

Lyd

Beboerne fremhæver lydgener som en problemstilling, man gerne vil have gjort noget ved.

Forbedringer i forhold til lyd er medtaget i helhedsplanen, men det er ikke sikkert, at det kan gå igennem.

Højhuset

De målinger, der er foretaget på højhuset, viser to forhold:

- At støjb belastningen gennem facaden overstiger det acceptable for en stor del af østfacadens vedkommende.
Det er primært trafikstøj, der er problemet. Det er dog givet, at der også breder sig støj fra lejlighed til lejlighed gennem facaderne.
- At lyd gennemgangen gennem konstruktionen mellem lejligheder overholder de krav, der var gældende da huset blev bygget (og i øvrigt også nutidens krav).

Støjbelastningen er en del af argumentet for at udskifte facaden på højhuset.

En ny facade vil betyde en kraftig reduktion af trafikstøjen, men det vil også mindske generne som følge af støj fra lejlighed til lejlighed.

Hvis der skal gøres noget ved støj via konstruktionen, vil det dreje sig om tre tiltag (i nævnte rækkefølge i f.t. effektivitet):

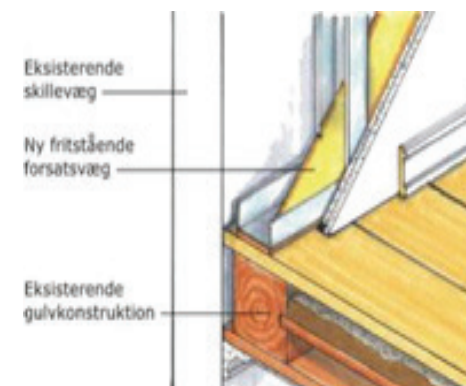
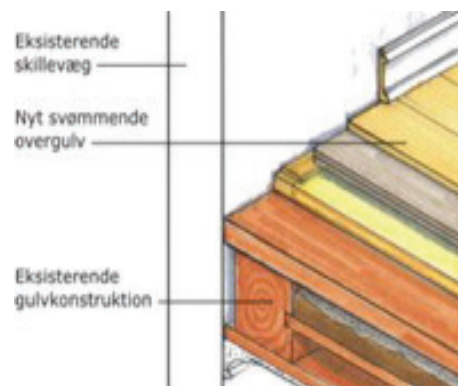
- Tætning (luftsprækker, entredøre, omkring rør etc.)
- Udskiftning af gulve, hvor nye gulve lægges på lyddæmpende underlag.
- Lydforsatsvægge ind mod naboerne.

Som forholdene er, er det ikke et støtteberettiget arbejde. Det er vurderingen, at det vil blive for dyrt, hvis beboerne selv skal betale.

Men afdelingen skal være opmærksom på at lydisolere gulvene, når de alligevel skal udskiftes p.g.a. nedslidning. Merudgiften er begrænset.

Eksempler på lydforbedrende konstruktioner - gulv tv. og væg nedenunder.

Gulvkonstruktionen kan både udføres oven på et eksisterende gulv og ved udskiftning af gulvbelægningen.



VENTILATION

Mekanisk ventilation med varmegenvinding er en naturlig del af renoveringen af køkkener og badeværelser.

Der monteres emhætte i køkkenet, og udsugning i badeværelset. Både emhætte og udsugning suger konstant. Der kan skrues op for emhætten, når der laves mad.

Den varme udsugningsluft vil blive brugt til at opvarme frisk luft, der blæses ind et andet sted i lejligheden (varmegenvinding).

Mekanisk ventilation er med til at sikre et konstant luftskifte og dermed et bedre indeklima. Fordi det er forsynet med varmegenvinding, er det også energioekonomisk, fordi den varme luft ikke blot bliver lukket ud til fuglene.

Mekanisk ventilation erstatter ikke helt de åbne vinduer som ventilation - især ikke om sommeren.

I højhuset er en del beboere utrygge ved at sove for åbentstående vinduer, fordi de vender ud mod altangangen.

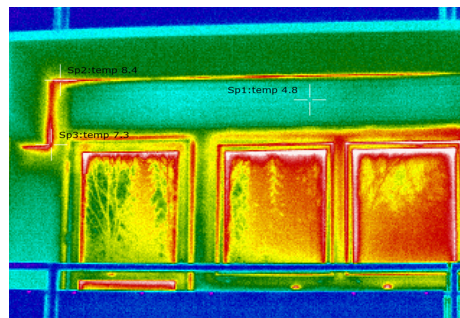
Den nye facade kan forsynes med ventilationsvinduer, hvor det er svært at bryde ind, selv om vinduet står åbent.

Sikkerhed i forbindelse med ventilation er endnu et argument for at udskifte facaden.

ENERGI

Energibesparende foranstaltninger indgår i helhedsplanen, men er i sig selv ikke en støtteberettiget udgift. De kan gennemføres, hvis de er rentable.

En del af de tiltag, der gennemføres af andre årsager, vil også give besparelser på energiforbruget. Det gælder fx renovering af varmeanlægget samt ventilation med varmegenvinding.



Højhuset

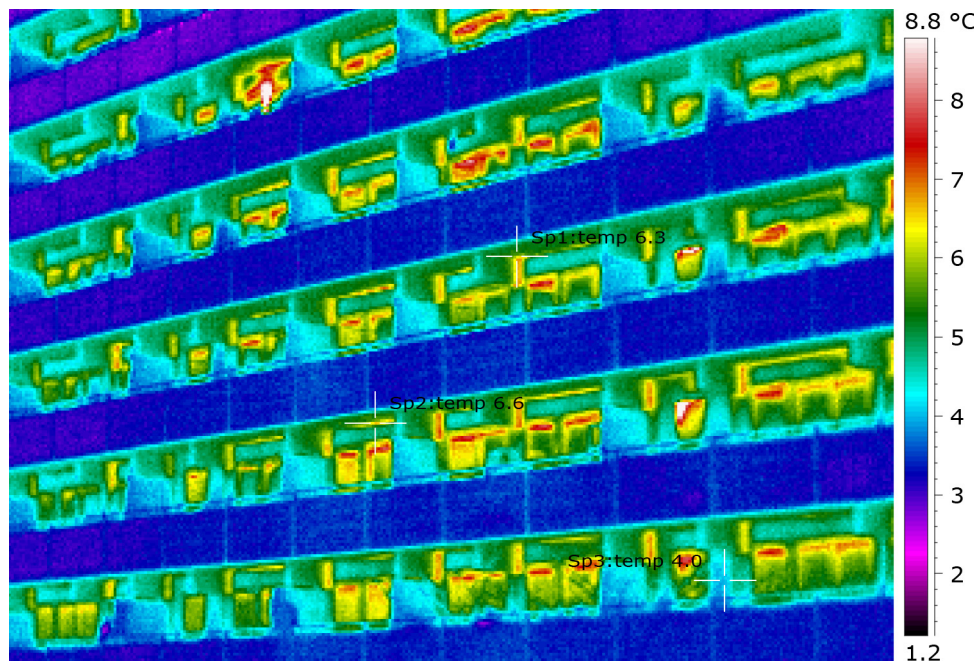
Den nye facade på højhuset bliver velisoleret og med lavenergivinduer. Det vil give en besparelse på varmen, fordi den nuværende facade er dårligt isoleret og utæt.

Højhusets facade.

De blå partier er altanbrystningerne, hvor der selvsagt ikke er noget varmetab.

Selve facaden og vinduerne viser derimod et stort varmetab.

Termografierne viser vestfacaden (med altaner), men billedet er det samme på østfacaden (med altangangene).



FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

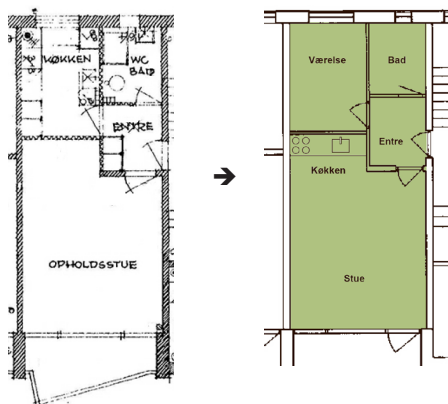
ENERGI OG MILJØ VENTILATION OG ENERGI

Forklaring til termografierne:

Et termografi er et "temperatur-fotografi". Jo mere blå og lilla, jo tættere ligger overfladetemperaturen på luftens temperatur - dvs. jo mindre varmetab er der. Jo mere grøn, gul, og rød, jo større varmetab. Hvid viser det største varmetab, og det vil normalt være åbentstående vinduer eller ventilationsåbninger.

FORSLAG TIL HELHEDSPAN

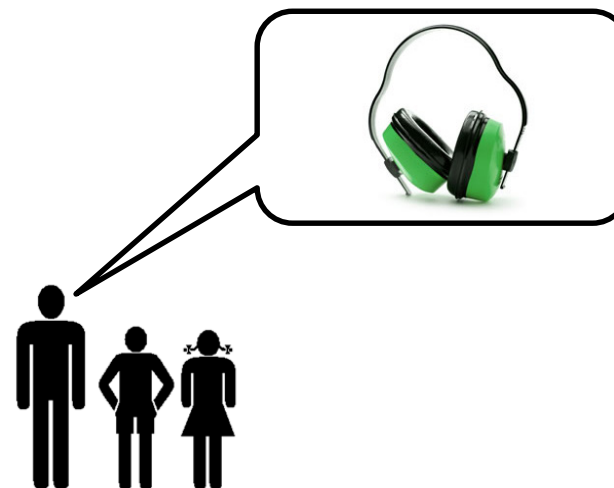
DE RØDE BLOKKE



Også i de røde blokke er det muligt at ændre de få 1 rums boliger til 2 rums.

I helhedsplanen er der regnet med nye køkkener også i de røde blokke, selv om det ikke er en støtte berettiget udgift (det er det i højhuset, fordi det er et nødvendigt følgearbejde til facadeudskiftningen).

Det er dog muligt, at ombygningen fra 1 til 2 rum kan gøre, at arbejdet her bliver støtteberettiget.



Lyd

Beboerne fremhæver lydgener som en problemstilling, man gerne vil have gjort noget ved.

Det er især lyd fra lejlighed til lejlighed, der klages over. Målingerne viser et tydeligt problem: at lejlighederne end ikke overholder de krav, der gjaldt da blokkene blev bygget.

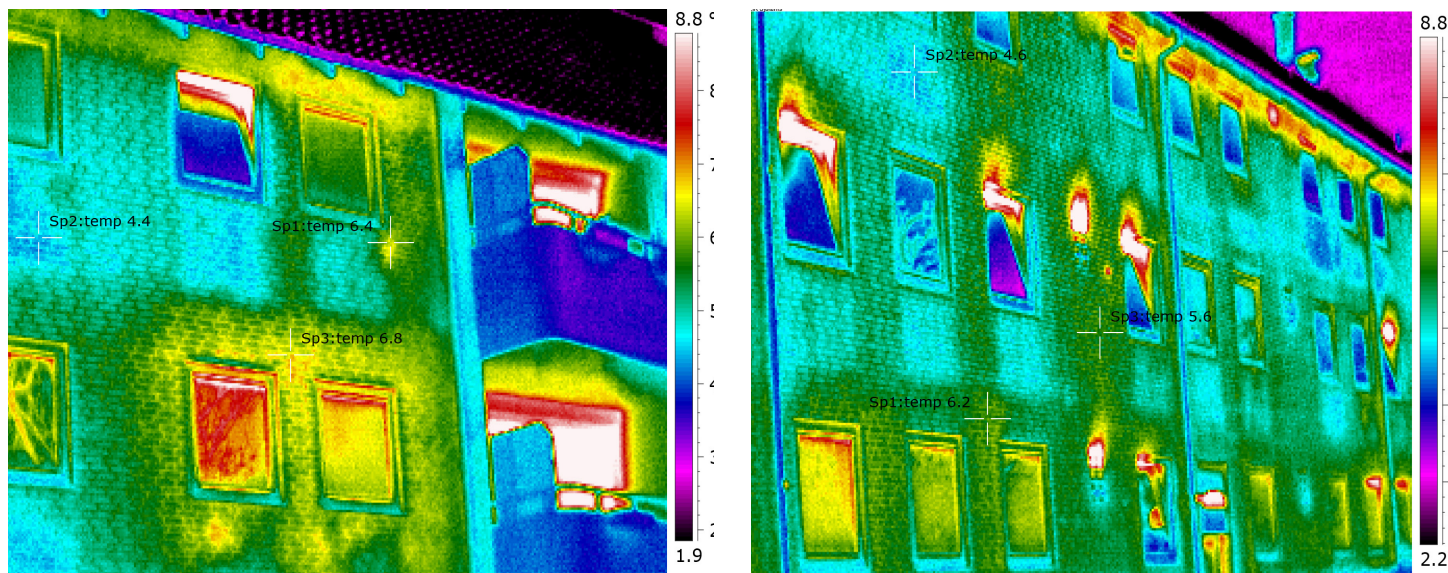
Det er argumentet for at gøre noget ved det. Men da lydgenngang er et generelt problem i mange ældre afdelinger, kan det kun forventes at Landsbyggefonden vil støtte lydforbedring, hvis problemet skønnes at være værre i de røde blokke end andre steder. Hvis ikke Landsbyggefonden vil støtte, må afdelingen vurdere, om den selv vil betale. Alternativt skal arbejdet udføres, når gulvene skal skiftes som følge af nedslidning.

De tiltag, der foreslås, er:

- Udskiftning af gulvene. Nye gulve udføres med et lyddæpende undergulv. Inden det nye gulv monteres, foretages der grundig tætning af revner og sprækker, omkring rør etc.
- Udskiftning af entredøre til nye lyd-døre.
- Montering af lyddæpende plader på lofter i trapperum.

Det vurderes, at lydforsatsvægge vil være for dyre i forhold til dét, der opnås. Desuden vil de tage plads.

Lydforsatsvægge kan evt. være et tilvalg, som den enkelte beboer kan vælge selv at betale for.



FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

DE RØDE BLOKKE
ENERGI OG MILJØ

(Forklaring til termograferne jf. 19)

De røde blokke.

Facaden og vinduerne har et stort varmetab på de røde blokke. Det er værst i stueetagen (der er mørkegrøn) og ud for etageadskillelsen op mod tagrummet.

ENERGI

Der er på budgettet afsat penge til energiforbedring i de røde blokke, men der er ikke taget endelig stilling til, hvad der skal gøres. Det er især isoleringen i facader og gavle, der er behov for at gøre noget ved - både af hensyn til varmekomforten, men også på grund af risikoen for kondens og dermed skimmel på de kolde ydervægge.

En række muligheder har været under overvejelse, bl.a. udvendig efterisolering af facaderne.

Den løsning kan BO-VEST ikke anbefale, af flere årsager. Det vigtigste er en meget lang tilbagebetalingstid, samt at det vil være svært at opnå en arkitektonisk tilfredsstillende løsning.

BO-VEST er med i et projekt sammen med Statens Byggeforskningsinstitut, der skal

undersøge indvendig efterisolering, og om det kan gennemføres som en sikker løsning.

Derfor afventer beslutningen om energiforbedring i de røde blokke resultatet af dette projekt, der vil foreligge inden arbejdet skal udføres.

Da vinduerne i de røde blokke ikke lever op til nutidens energistandarder, foreslås det, at en fuldstændig udskiftning af vinduerne tænkes ind i helhedsplanen.

AFLØBSINSTALLATIONER

En generel udskiftning af faldstammer er en del af helhedsplan, selv om der stadig er en restlevetid for faldstammerne. Begrundelsen er, at udgifter til reparationer og forebyggende vedligehold har været stigende de sidste år, hvilket er en udvikling

man må formode vil fortsætte de kommende år.

VANDINSTALLATIONER

Vandinstallationerne fremstår som for højhuset i nedslidt stand, med rustangreb og tæringer, specielt ved overgange mellem galvaniserede stålør og kobberør. En udskiftning af stigstrenger indgår derfor i helhedsplanen

KØKKENER / BADEVÆRELSE

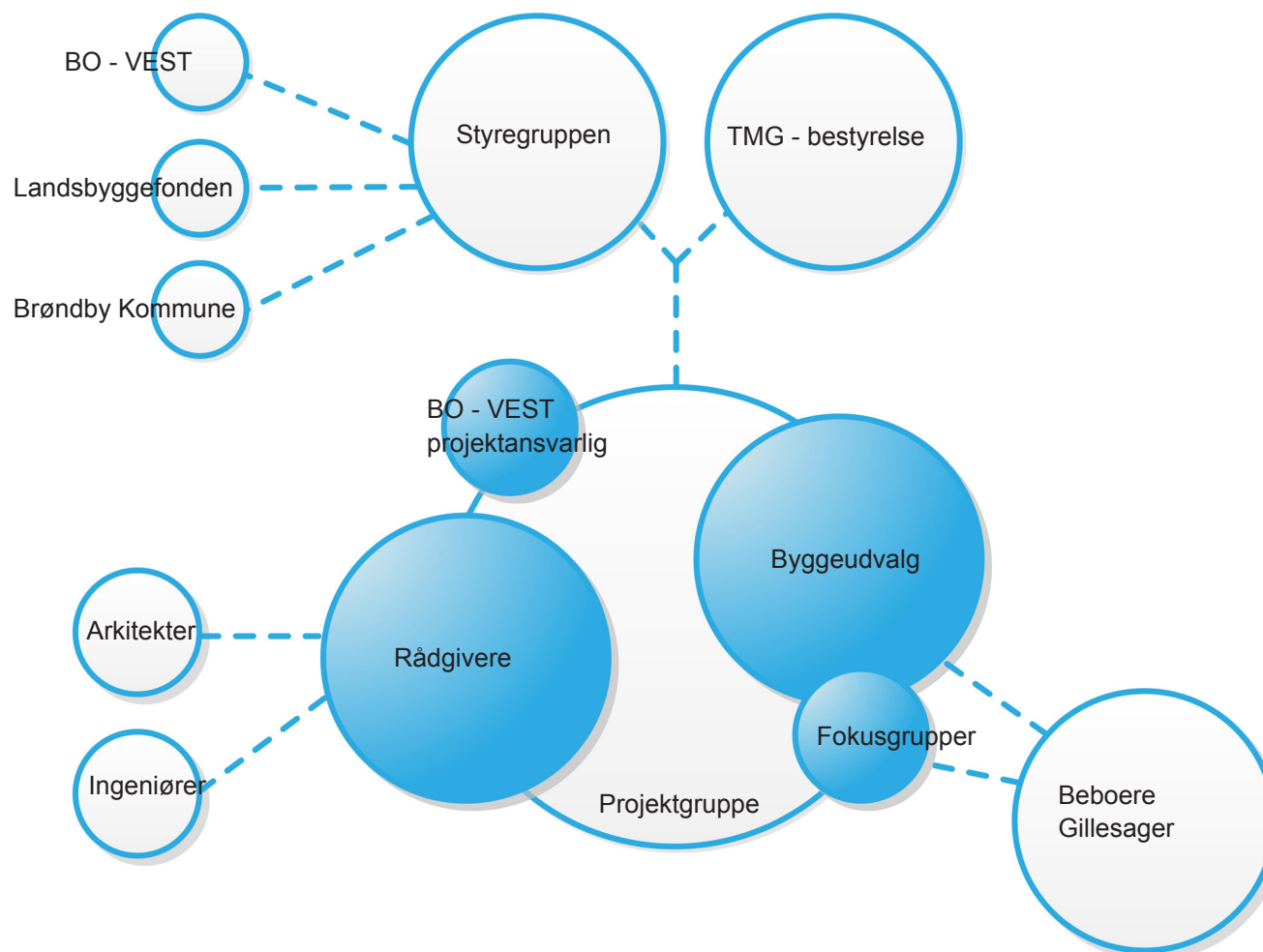
I sammenhæng med den omfattende udskiftning af faldstammer og stigstrenger, findes det hensigtsmæssigt, at der samtidig etableres nye køkkener og badeværelser i alle lejligheder for at fremtidssikre boligerne.

ORGANISERING

PROJEKTORGANISATION

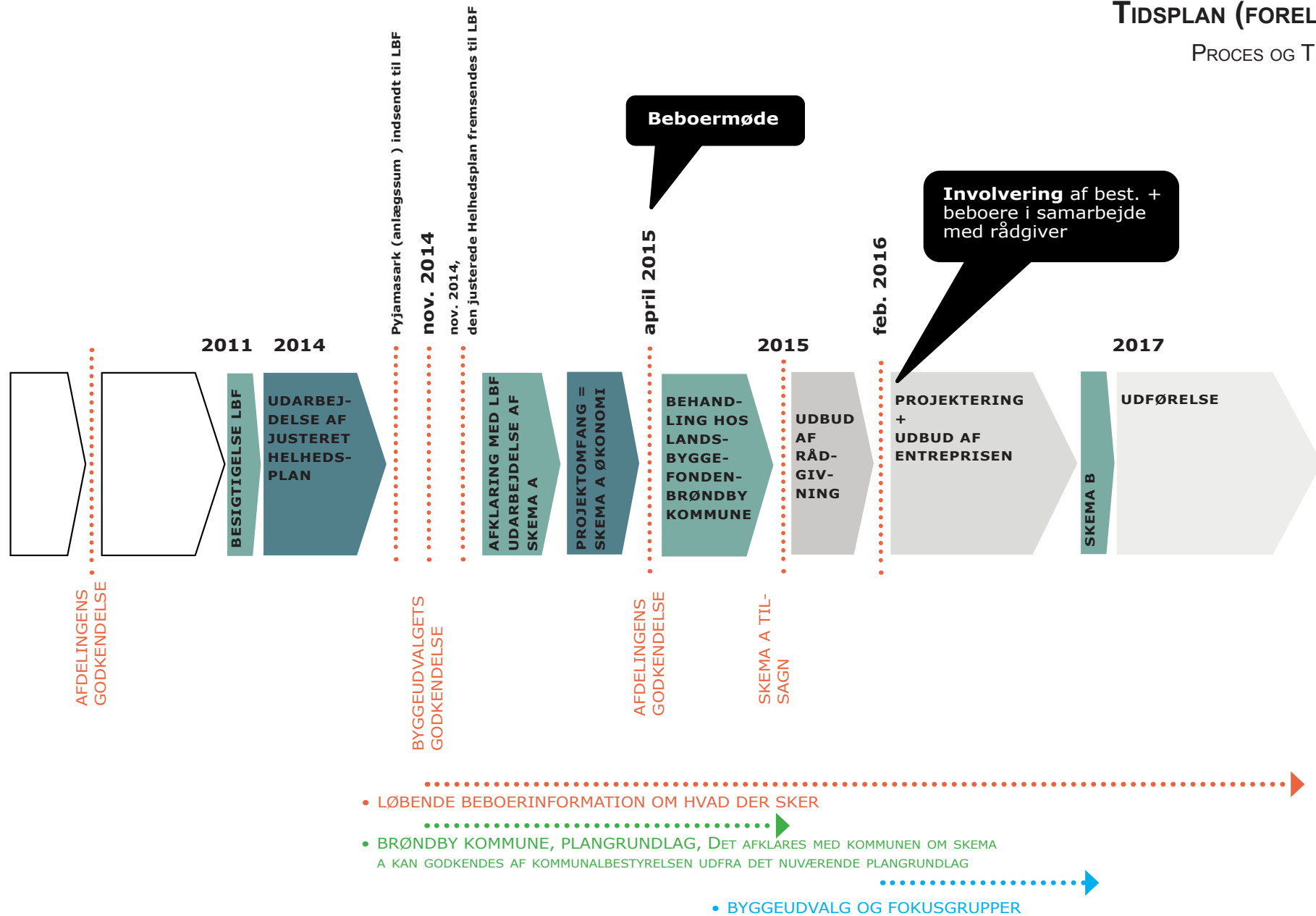
ORGANISERING AF HELHEDSPLANEN

Koordineringen af den samlede indsats vil ske i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen/ byggeudvalg, ejendomsmester i Gillesager/ Lindeager, projektledere i BO-VEST's byggeadministration, samt eksterne tekniske rådgivere. Dette vil endvidere ske i et løbende samarbejde med Brøndby Kommune og Landsbyggefonden. Et samarbejde, der vil bygge videre på de gode erfaringer, man har fra andre gennemførte helhedsplaner i BO-VEST.



TIDSPLAN (FORELØBIG)

PROCES OG TIDSPLAN

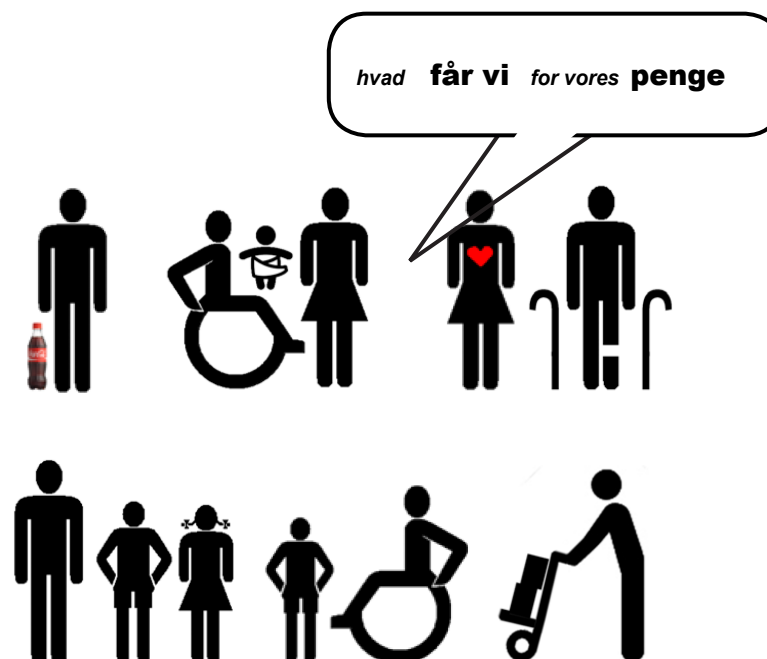


HVAD ER PRISEN?

NUVÆRENDE BUDGET

Der er udført overslagsbudget på helhedsplanens indhold.

Det nuværende økonomiske budget på 342 millioner kroner, danne nu grundlag for drøftelser med Landsbyggefonden om den endelige økonomisk ramme for projektet.



TILPASNING I SAMARBEJDE MED LANDSBYGGEFONDEN

Den økonomiske ramme (Skema A budgettet) er på nuværende tidspunkt ikke afstemt med Landsbyggefondens

Helhedsplanen er derfor et udkast til, hvordan visionen om et nyt og mere attraktivt Gillesager opfyldes. Den danner grund for økonomiske forhandlinger med Landsbyggefondens.

Hvordan forhandlingerne om økonomien ender, har betydning for omfanget af den endelige renovering.