

Rådgivere:

H+nt

Holmsgaard A/S rådgivende ingeniører

Dato: 23. april 2024

AAB AFD.43

Redegørelse HELHEDSPLAN

1 Intro til afdelingen

2 Overblik Helhedsplan AAB afd. 43

3 Tegninger

- Situationsplan
- Renovering
- Installationer
- Fælleshus

Intro til afdeling 43

Helhedsplanen for AAB, Afd. 43, er resultatet af undersøgelser, analyser og spørgeskemaer, med det formål at ansøge Landsbyggefonden om renoveringsstøtte.

Helhedsplanen er udarbejdet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen, boligorganisationen og rådgivere, og præsenterer forslag til renovering og fremtidssikring.

Formålet og visionen for helhedsplanen har været at bevare og fremtidssikre kvaliteter i bebyggelsen.

Helhedsplanens tilstandsvurdering viste et behov for en række nødvendige renovereingsarbejder. Udover at fremtidssikre bebyggelsen ved at imødekomme efterspørgslen efter tilgængelige boliger, ønsker afdelingen en varieret beboersammensætning i fremtiden.

AAB afd. 43 i Rødovre består af 318 boliger i et boligområde fra 1950'erne kaldet Milestedet. Bebyggelsen, tegnet af Gunnar Milthers med C.Th. Sørensen som landskabsarkitekt, symboliserer en æra i dansk arkitekturhistorie. Afdelingen består af forskellige typer boliger, omgivet af grønne områder, som stadig bærer præg af C.Th. Sørensens originale landskabsplan. Facaderne og gavlene blev renoveret i 1980'erne med efterisolering og beklædning af plader, men de oprindelige betonsøjler er bevaret og malet for at fremhæve deres æstetiske kvaliteter.

Afdelingens tilstand

I forbindelse med helhedsplanen er der udarbejdet en tilstandsvurdering. Herunder et kort gennemgang af tilstandsvurderingen.

Ejendommene, opført omkring 1957-1958, er nu ca. 65 år gamle. Overordnet set er bygningerne i acceptabel stand med hensyn til primære bygningsdele som tage, facader, døre/vinduer og trapper.

Fællesarealer, herunder veje, stier, legepladser og grønne områder, er generelt i god stand. Tagene er blevet udskiftet i slutningen af 90'erne.

Kælder og fundament viser revner i sokler, og der er behov for yderligere geotekniske undersøgelser for at vurdere fundamenter og jordbundsforhold. Fugtproblemer i kælderen skyldes overfladevand, og der anbefales dræning og etablering af kapilarbrydende lag.

Facade og sokkel er blevet efterisoleret, men der er udfordringer med asbestholdige eternitplader, celot-explader og udskridning af gavlelementer. Facader bør gennemgås for skader, og der anbefales ny efterisolering og facadeopbygning.

Vinduerne er generelt i god stand, men der er behov for rengøring og justering af bevægelige dele. Kældervinduer bør også skiftes til mere energieffektive modeller.

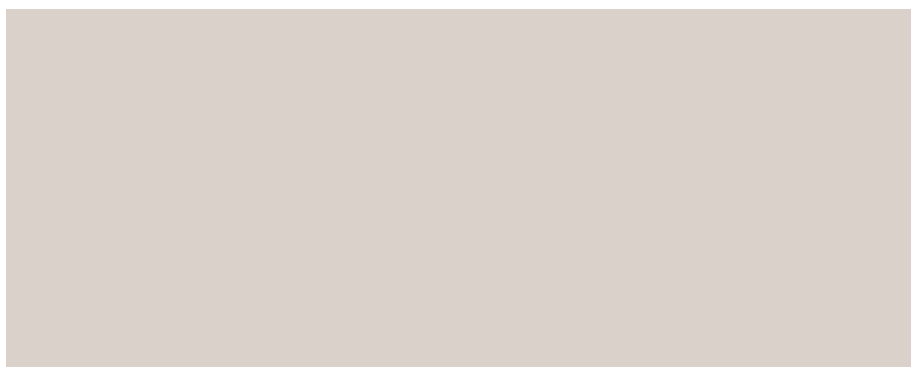
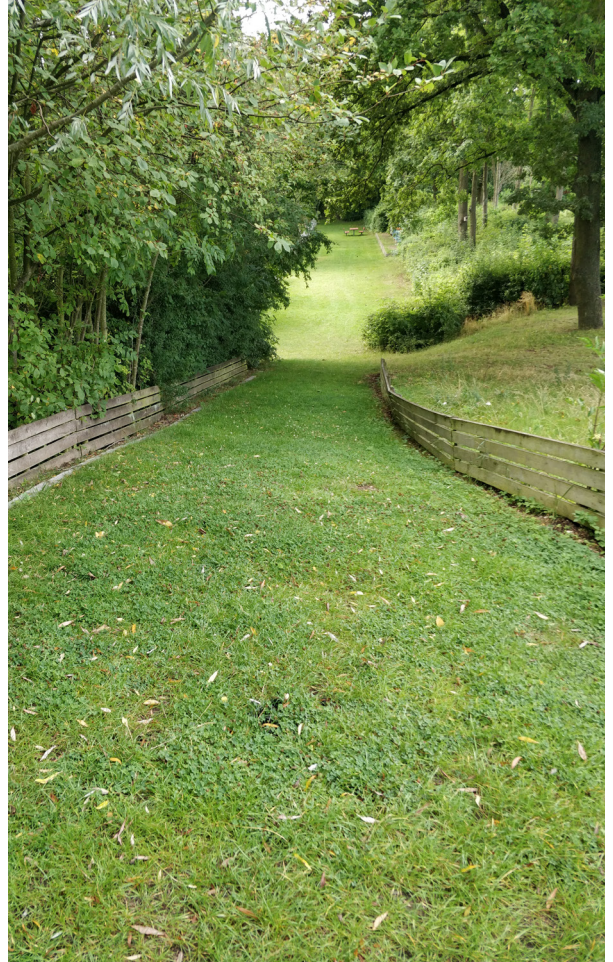
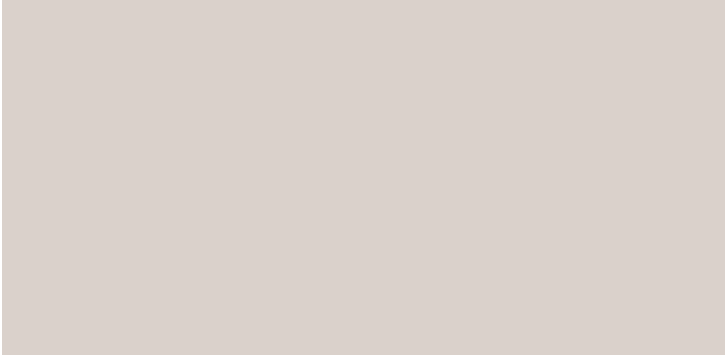
Udvendige døre og trapper er i acceptabel stand, men der kræves behandling og udskiftning af visse dele. Terrænet, primært parkeringsområder, trænger til opgradering og udskiftning af grus til mere vedligeholdelsesfri belægning.

Etageadskillelsen viser sætninger og knirkende gulve, der kræver udbedring. Der anbefales isolering af lofter i kælderen for at forbedre indeklimaet.

Badeværelser og køkkener varierer i stand, og der er behov for udskiftning af gulve, vådrumssikring og inventar. Køkkenerne er generelt nedslidte og bør udskiftes til moderne standarder.

Afløbssystemet, kloak og vandinstallationer kræver udskiftning på grund af alder og rust. El-installationerne og belysningen har behov for opgradering, herunder udskiftning af målertavler og tilføjelse af brandlukninger. Brandalarmer og CTS-anlæg skal tilpasses, og der er behov for generelle forbedringer af tekniske installationer.

I det store hele kræver ejendommen en omfattende renovering og modernisering for at opretholde en tilfredsstillende standard og funktionalitet.



Overblik Helhedsplan AAB afd. 43

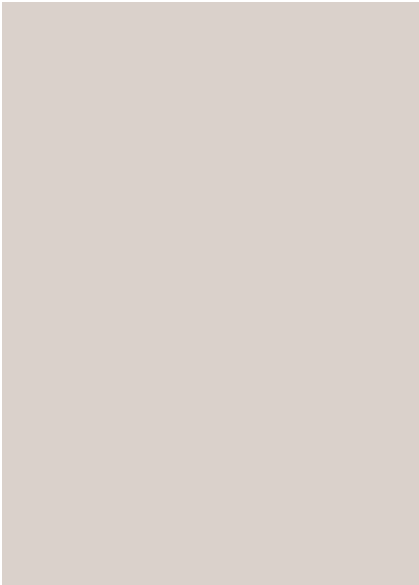
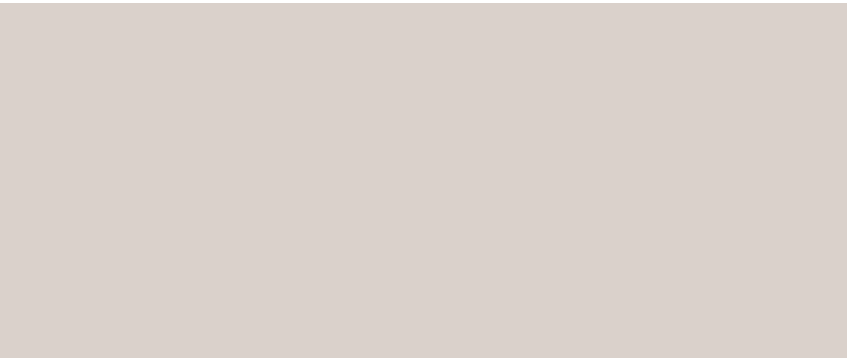
Helhedsplanen omfatter 318 boliger og er et resultatet af ønsker fra afdelingsbestyrelsen, driften samt hvad Landsbyggefonden støtter.

Projektet er godkendt af Landsbyggefonden samt på afdelingsmøde i afdeling 43 den 10. april 2024.

Tiltag

- Nyt fælleshus til fester, arrangementer, værksteder og attraktive udearealer
- Oprettning af sætninsskader, nye altaner, køkkener, bad og tilgængelighedsboliger
- Øget tilgængelighed og dagslysoptimering
- Nye opgange til tilgængelighedsboliger med elevator og håndliste ved trappen
- Gavlboliger omstruktureres med fokus på gennemlyst køkken/alrum og opholdsrum





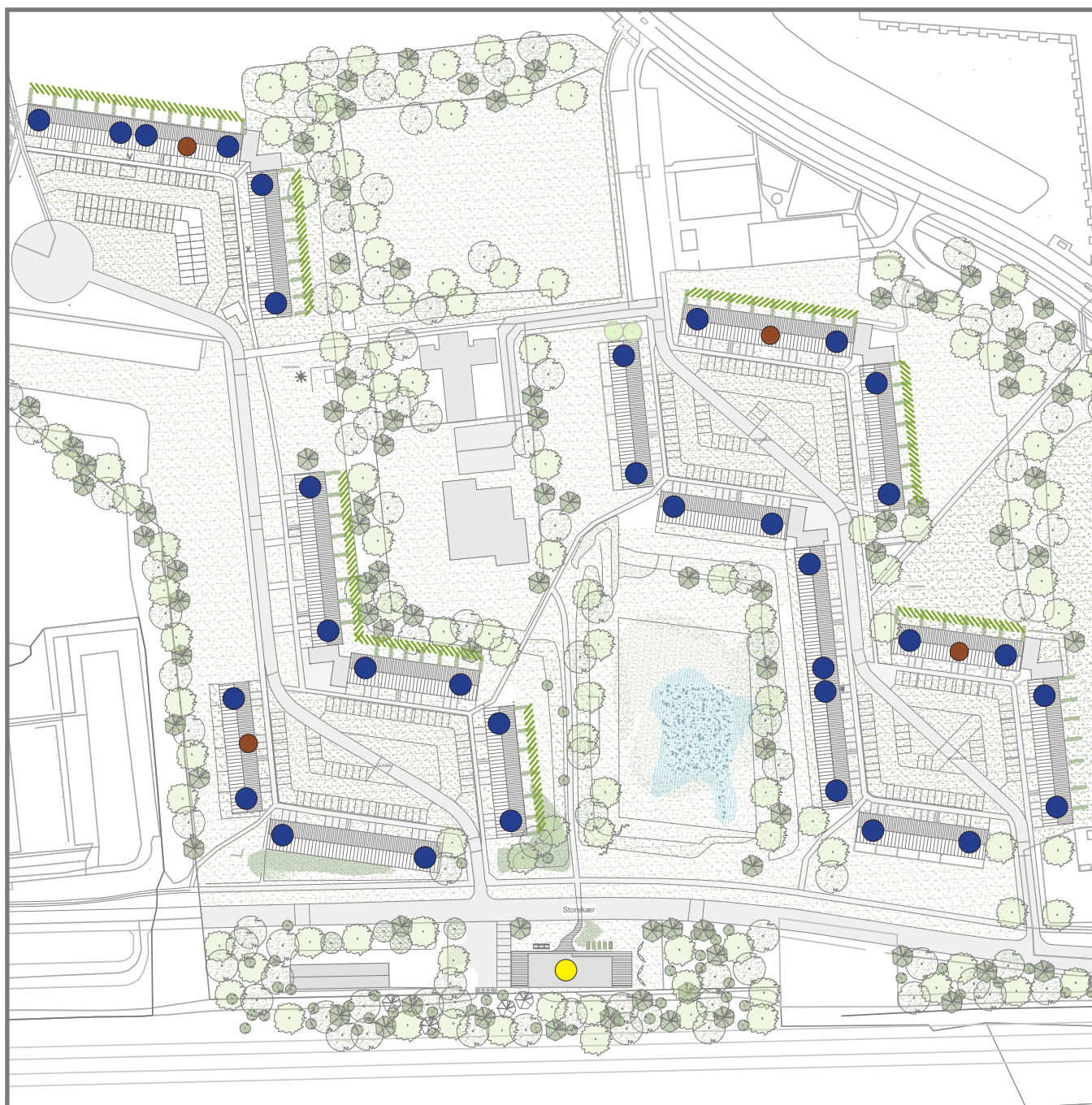
Støttede arbejder

- Nye badeværelser (delvist støttet)
- Installationer i bygninger (delvist støttet)
- Nye hovedinstallationer
- Nye altaner
- Opretning af skævhed i dækkonstruktioner (36 boliger i stueplan)
- Nedrivning af det gamle garageanlæg
- Nyt fælleshus
- Nyt balanceret ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Øget tilgængelighed
- 24 tilgængelighedsboliger (4 opgange)
- Maling af vægge i trappeopgang med nye elevatorer
- Genhusning

Ustøttede arbejder

- Udbedring af udluftningsledninger i loftsrum
- Eftergang, justering og smøring af træ/alu vinduer
- Udskiftning af fuger omkring træ/alu døre og vinduer
- Udskiftning af altanvindue og døre
- Nye køkkener
- Servicebygning, udskiftning af vinduer og døre
- Etablering af niveaufri adgang i mellembygninger
- Isolering af facadeopbygning i mellembygninger
- El-installationer, brandtætning, røgalaramer
- Kloak og dræn – Udskiftning af huskloak, sløjfning af gulvafløb kældere, højt vandlukke kældere, LAR
- Udskiftning af kældervinduer til træ/aluvinduer

Tegninger



Situationsplan - ikke målfast

Signatur

● 24 tilgængelighedsboliger i følgende opgange:

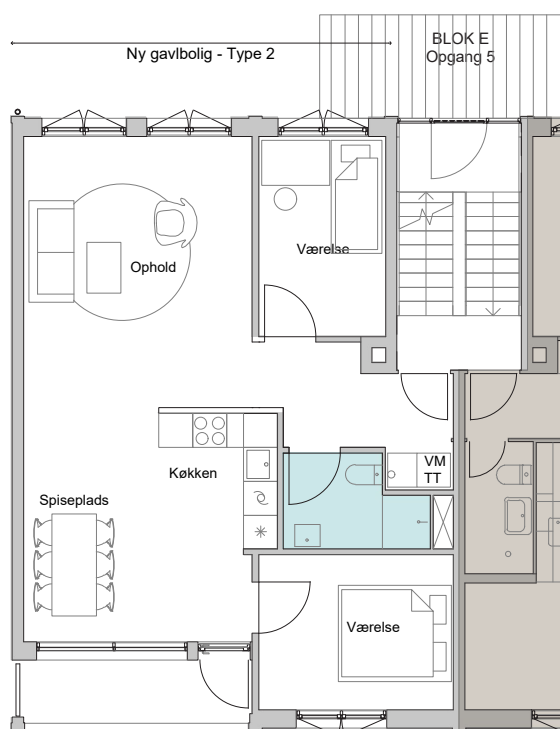
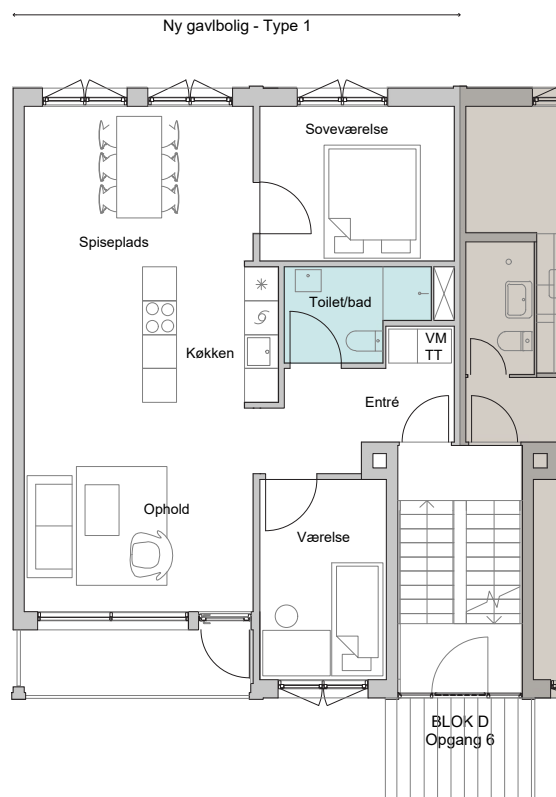
- Ruskær 12
- Ruskær 26
- Ulkær 11
- Ulkær 36

● 36 gavlboliger

● Fælleshus

Renovering - Forslag til gavlboliger

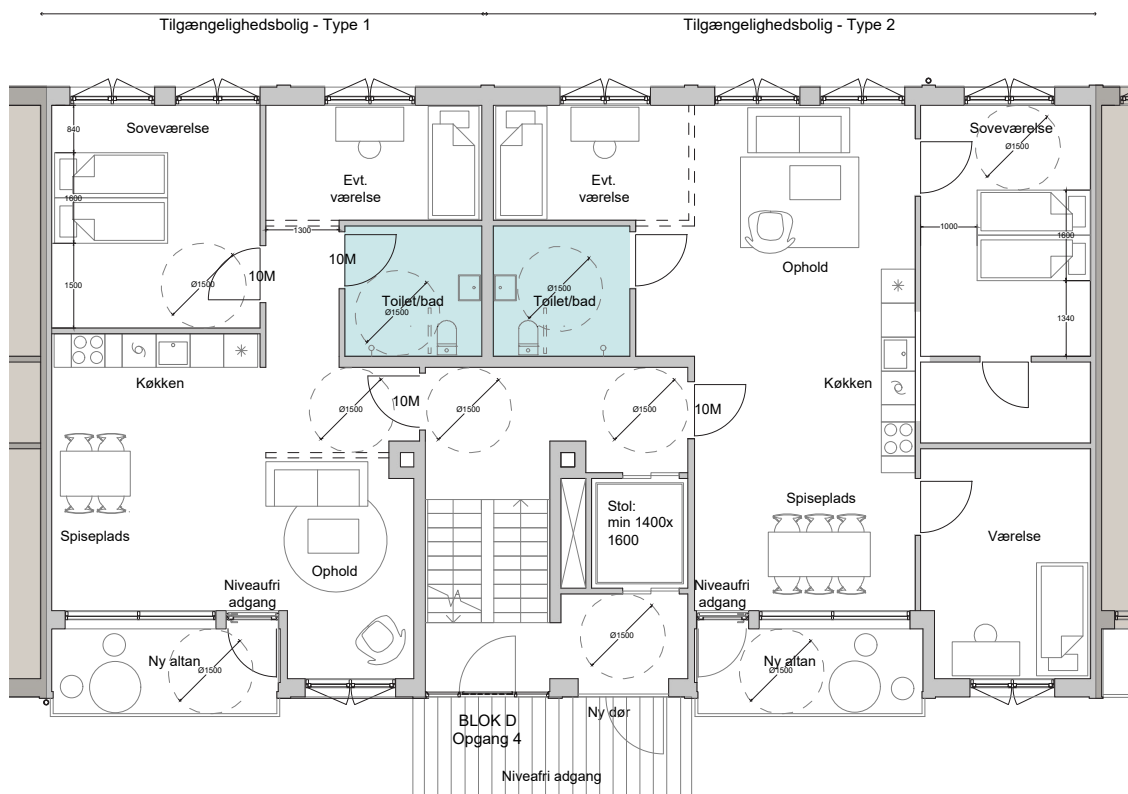
Gavlboligernes terrændæk oprettes og boligerne renoveres med nye køkkener og bad og gennemlyste lejlighedsplaner.



Renovering - Forslag til tilgængelighedsboliger

Der etableres 24 tilgængelighedsboliger, der er indrettet til at imødekomme behov hos beboere med forskellige former for handicap. Der etableres blandt andet niveaufri adgang til opgangene og boligerne for at imødekomme beboere med f.eks. bevægelseshandicap, syns- eller hørehandicap, gangbesværede og kørestolsbrugere. Køkkener og badeværelser er tilpasset med særlig opmærksomhed på funktionalitet og tilgængelighed.

Tilgængelighedsboligerne placeres omkring midterste opgang i blokkene, og der etableres elevator i opgangene. Der indrettes tilgængelighedsboliger på alle 3 etager.

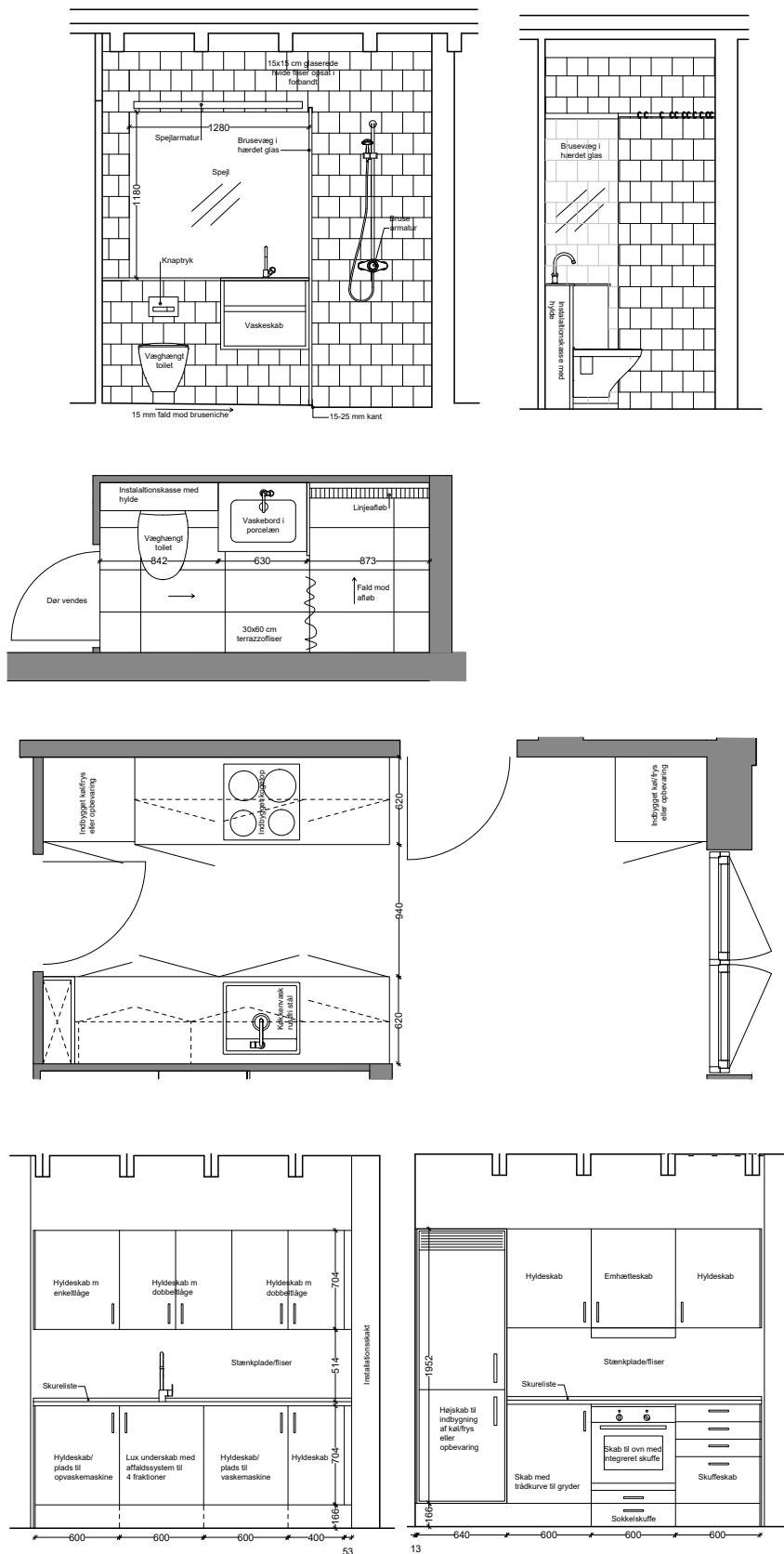


Renovering - Forslag til nye badeværelser og køkkener

Eksisterende badeværelser og køkkener er utidssvarende og renoveres i forbindelse med helhedsplanen. Køkkener og badeværelser er delvist støttet af Landsbyggefonden.



Renovering - Forslag til nye badeværelser og køkkener



Renovering - Forslag til nye altaner

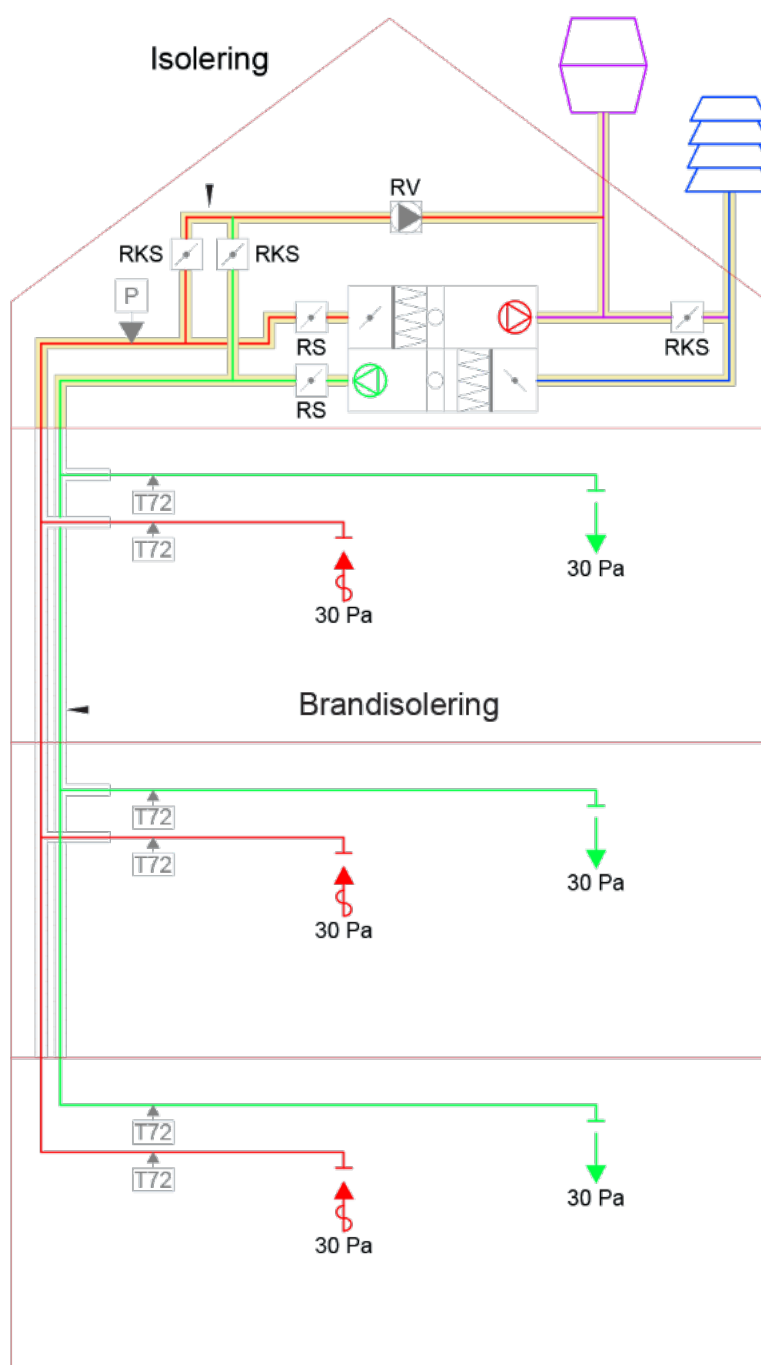
De eksisterende altaner i bebyggelsen trænger til udskiftning pga. problemer i forbindelse med afvanding. Nye altaner forslås med glasværn iht. de fremtidige lysforhold

i boligen. Altanbredden ved tilgængelighedsboligerne øges, så altanen kan anvendes af kørestolsbrugere eller personer med rollator.



Installationer

Det eksisterende gamle udsugningsanlæg benytter 70% af fælles strømforbrug i afdelingen. Derfor fjernes eksisterende udsugningsanlæg fra badeværelser og der etableres nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding. Der vil være udsugning fra køkken og badeværelser og indblæsning i de øvrige rum.



Fælleshus - Forslag til indretning af nyt fælleshus

Med fælleshuset skaber vi et fleksibelt samlingssted, der kan rumme store som små sociale arrangementer lige fra beboermøder til strikkeklub, værksteder og fællesspisning. Caféen er hjertet i huset, hvor du kan få en kop kaffe og sludre med naboen.

For at skabe plads til det kommende fælleshus, bliver det eksisterende garages anlæg, som generelt er i dårlig stand, revet ned.

Fælleshuset får front mod bebyggelsen med store glaspartier, der skal være med til at skabe kig til – og interesse for de indendørs aktiviteter.

For at skabe tryghed fra bebyggelsen til fælleshuset skal der arbejdes med tryghedsfremmende tiltag. Derudover skal der sikres alle beboere god adgang og tilgængelighed til fælleshuset.

Der etableres p-pladser ved fælleshuset.

