

ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB I GLADSAXE

22



Indledning til byggeteknik

Afhjælpe vedligeholdelsesmæssige og byggetekniske problemer

Fremtidssikre mht. energi og indeklima

Nænsomhed om arkitektur

Bevare alt det gode



Skoleparken 1

Gennemførte undersøgelser:

- Besigtigelse udvendigt og indvendigt i 10 boliger
- Termografering og Blower-Door test
- Opbrydning i tag
- Indeklimaundersøgelser i 15 boliger
- Miljøundersøgelser (asbest, PCB og bly i maling)
- TV inspektion af kloak
- Betonundersøgelser
- Røranalyser
- Terrænundersøgelser (opmålinger og opgravninger)



PROBLEMER

Tage



Nedbrudt og mør tagpap (dampbuler, vedhæftninger)

Utidssvarende isolering

Årsag:

Sol/ vejrforhold

Byggeteknisk ikke optimal løsning mht. efterisolering



PROBLEMER

Facader



Utætheder og kuldebroer

Revner og begroninger på overflader

Årsag:

Utidssvarende/ringe isoleringssevne

Manglende dilatationsfuger



PROBLEMER

Vinduer og døre



Utætheder og kuldebroer

Nedbrydning af træ

Årsag:

Sol/ vejrforhold

Utidssvarende isolering i brystninger

Kvalitet



PROBLEMER

Altaner



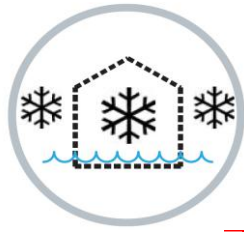
Vandskader i boliger

Betonskader, slidt membran

Årsag:

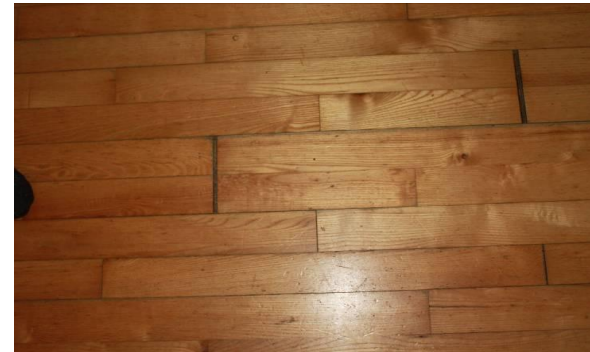
Uheldig konstruktion (afløb og fald, opkant, bevægelser)

Dårlig betonkvalitet, almindelig nedbrydning



PROBLEMER

Terrændæk og gulve



Fugtskader (buler og plamager, træet trækker sig)

Årsag:

Flere fugtkilder nedefra og udefra

Utidssvarende opbygning og isolering



PROBLEMER

Installationer



- Utilstrækkeligt luftskifte/ventilation (fugt fra bad, mad, personer)
- Vandinstallationers levetid er opbrugt
- Varmeinstallationer er placeret uhensigtsmæssigt
- El-installationer er utidssvarende



PROBLEMER

Køkkener og bad



Mange baderum er oprindelige med kar og terrazzo gulv

Utætte overflader

Årsag:

Utidssvarende med hensyn til vandtætning

Almindelig nedbrydning



PROBLEMER

Indeklima



Kulde og træk

Høj luftfugtighed med fugtige vægge og gulve

Skimmelsvamp på vægoverflader

Årsag:

Kolde overflader, ringe ventilation/luftskifte

Varmefordeling ikke optimal



PROBLEMER

Kældre

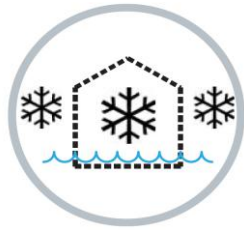


Fugtproblemer/gennemsivninger

Opstigende grundfugt

Årsag:

Flere fugtkilder såsom defekte brønde og utilstrækkelige
/defekte dræn



PROBLEMER

Støttemure og kældernedgange



Afskalninger og revner

Årsag:

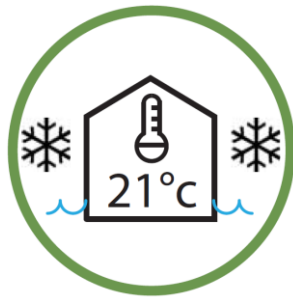
Almindelig nedbrydning

Dårlig betonkvalitet

Hvad nu?

- Udfordringer med vedligehold og byggeteknik
- Tiltagende vedligehold som konsekvens, hvis bebyggelsen ”står til”
- Fremtidssikring med hensyn til energi og indeklima og eventuelt tilgængelighed og boligændringer
- Helhedstanker



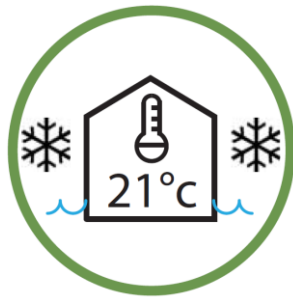


RENOVERING

Forslag til helhedsløsninger

Energi og indeklima:

- Facader og tag efterisoleres
- Nye energi vinduer og døre
- Gulve brydes op og ny membran udlægges
- Nye dræn og brønde i terræn
- Flytning af radiatorer
- Ny boligventilation



RENOVERING

Forslag til helhedsløsninger

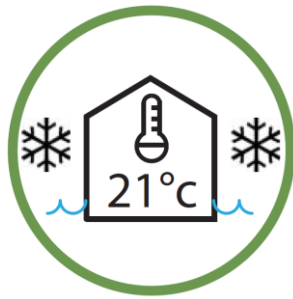
Øvrige installationer:

- Vandinstallationer udskiftes i fornødent omfang
- El- installationer bringes til nutidig standard
- Solceller på tagene

Eventuelt over råderetten

Køkkener og baderum:

- Oprindelige køkkener udskiftes
- Renovering af baderum



RENOVERING

Forslag til helhedsløsninger

Øvrige renoveringstiltag udearealer:

- Niveaufri adgang til et antal boliger
- Renovering/ombygning af kældernedgange og støttemure
- Energibesparende belysning

Øvrige renoveringstiltag boliger:

- Ombygning af lejligheder, fx. åbning af køkkener eller gennemlyste boliger