

Bygningsvurdering af Kirkegade 2 - Oksbøl

Problem:

3 stk. af husets 9 boliger står tomme og kan ikke genudlejes. 2 stk. af boligerne er udlejet til lejer uden for målgruppen.

Løsning:

Bygningen ombygges og totalrenoveres til tidssvarende ældreboliger. Ombygningen skal opfylde gældende bygningsreglement krav og Arbejdstilsynets krav til plejeboliger.

Bygningsgennemgang:

Bygningen er fra 1937 og tilbygget i 1965. Hele bygningen blev ombygget i 1987 til mere ældrevenlige lejligheder. Begge bygninger er opført i røde teglsten. Isoleringsgraden på begge bygninger vurderes at være god.

I forbindelse med ombygningen i 1987 er de fleste bygningsdele isoleret op til kravet i 1987.

Murværket på bygningen fra 1935 har enkelte løse fuger og enkelte teglsten med skader på brandhuden. De fleste revner i murværk og fuger er blevet udbedret løbende. Ses især i gavlen mod øst.

Taget på bygningen fra 1937 er belagt med K21 tagsten og vingeteglsten. Taget på bygningen fra 1937 kunne ikke besigtiges fra den indvendige side p.g.a. manglende adgangsmulighed. Der ses begyndende afskalninger på rygningssmørtlen under rygningsssten på grater og rygninger. Der er ingen synlige afskalninger på K21 tagstenene.

Hele bygningen af 1965 er belagt med K21 tagsten med skumgummitætning. På den sydlige tagflade er der lagt et plastarmeret undertag og på den nordlige tagflade er der lagt et diffusionsåbent undertag. Undertaget mod nord har en del skader efter mår.

Det plastarmerede undertag er intakt, men restlevetiden vurderes begrænset.

Resten af bygningen er kun tætnet med skumgummibåndet i K21 tagstenen. Der kunne ikke ses synlige utætheder i tagfladen på besigtigelsestidspunktet. Ifølge serviceslederen har han ikke problemer med vandindtrængning i tagfladen.

Erfaringsmæssigt er K21 tagstenen uden undertag en meget risikabel tagdækningsmateriale efter en årrække fordi skumgummitætningen udtørres og forsvinder. Tætningen er herefter væk og resulterer i muligheder skader i det underliggende tagrum i form af slagvand og fugesne.

Der ses også tydelige tegn på ophold af mår i isoleringen og tagrummet generelt. Ifølge serviceslederen er det også et stort problem. Det har ikke lykket at bekæmpe mårene, hvilket resulterer i store skader i tagrummet.

Vinduer og døre er en blanding af træ og plastvinduer. Trævinduerne har begyndende malingsafskalninger samt de elastiske fuger er udtørrede og begyndt at slippe vedhæftelsen til murværket. Enkelte termoruder er punkterede.

Væggene i kælderen har tegn på grundfugt og afskalninger i puds- og malingslaget.

Grundfugten er normal i forhold til bygningens opførelsestidspunkt.

I det bagerste kælderrum stod der blank vand på gulvet og væggene er fugtskadede i bunden p.g.a. en defekt grundvandspumpe.

Der er enkelte gennemgående revner i kældervæggene.

De tekniske installationer er løbende blevet udskiftet og vedligeholdt. Der er ifølge serviceslederen ikke nævneværdige problemer med installationerne.

Overslag på reovering af Kirkegade 2 - Oksbøl

Ombygning så bygningen opfylder 2015 kravet samt AT krav d.d.

Ombygning i alt inkl. moms kr. 7.425.000

Rådgiverhonorar og uforudsete udgifter i alt inkl. moms. kr. 1.075.000

Overslag i alt inkl. moms **kr. 8.500.000**

Bemærkninger til overslaget:

Overslaget er baseret på at bygningen efter ombygningen opfylder energikravet 2015, som Varde kommune har besluttet, at alle deres renoverede bygninger skal opfylde.

Det anbefales at entrere med eksterne rådgiver i projektfasen.
Alle beregninger er overslagsberegninger uden projekt- og myndighedskonkret materiale.

Arealet på kælderen og tagetagen er indregning i overslaget i alt 1081m².

I beregningen er der ikke medtaget udgifter til

- eventuelle miljømæssige forhold, herunder forekomster af PCB, bly og asbest i forbindelse med evt. ud- og indvendige nedrivningsarbejde.
- Udenoms faciliteter/udenoms arealer, herunder belægninger, belysning, og beplantning.

Jørgen B. Lauridsen

Center for Anlæg og Ejendomme
Tlf. 79947423/20473714
Dato: 06.07.2015/29.07.2015

