

Prospekt

Forslag til nedrivning af tilbygning og genetablering af de oprindelige kvadratmetre på Mosevangen 38, 3460 Birkerød

Indhold

- 2 *Begrundelse*
- 2 *Tilbygningen*
- 3 *Nedrivning – forløb*
- 3 *Byggeaffald*
- 3 *Mængder og transportbehov*
- 4 *Arbejdets udførelse*
- 4 *Fordeling af udgifter – forslag*
- 4 *Konsekvensberegning*
- 4 *Bemærkninger i øvrigt*
- 5 *Nedrivning – detaljeret forløb*
- 6 *Billeder*
- 7 *Tegning af tilbygning*

Begrundelse

Grundet meget dårlige indeklimaforhold, med lugt af gammelt sommerhus og formodentlig ulmende skimmelsvamp, opsvulmet trægulv (ca. 1 m²) i soveværelse samt meget forhøjet radonniveau i værkstedet på 268 Bq/m³, er der et stort ønske om at få rettet op på problemerne, da det er lidt af en helbredsmæssig udfordring at opholde sig i rummene.

Hvis man tager tilbygningernes dårlige arkitektoniske tilpasning til det oprindelige hus, og sove- og badeværelsets manglende funktionalitet i betragtning, vil det måske være at *smide gode penge efter dårlige*.

Vi vil derfor foreslå en nedrivning af tilbygningen og aktivt stå for projektets udførsel.

Tilbygningen

Tilbygningen består af 3 rum med indbyrdes adgang. Stort værkstedsrum på ca. 30 m², badeværelse og soveværelse (oprindelig tegnestue), begge med varierende loftshøjde, badeværelse fra 2,37 til 1,53 m og soveværelse fra 2,42 til 1,55 m. Hvis man som mand skal lade sit vand på toilettet, skal det ske siddende, med mindre man er under 1,60.

Vindue i soveværelse er skåret af i øverste højre hjørne af loftet, det samme er gældende for døren mellem soveværelse og badeværelse, øverste hjørne er cuttet af og loftet rager ned over. Sandsynligvis et resultat af en klodset efterisolering, loftspladernes montering bærer tydeligt præg af, ikke at være sat op af fagfolk. Døråbning til soveværelse er 1,78 x 0,56 m med et trin ned på 28 cm.

Info fra Sundhedsstyrelsen om radon

Radonindhold under 100 Bq/m³

Hyppig og god udluftning kan være med til at holde niveauet af radon i dit hus lavt, og er godt for dit indeklima generelt.

Radonindhold mellem 100 Bq/m³ og 200 Bq/m³

Energistyrelsen anbefaler, at du laver forbedringer i dit hus, der kan bringe radonniveauet under 100 Bq/m³. Du kan fx forbedre ventilationen og tætte revner i fundamentet, utætheder ved rørsammenføringer eller lignende, hvor radon kan trænge ind. Hvis dette ikke er tilstrækkeligt, kan du overveje at etablere et radonsug under boligen.

Radonindhold over 200 Bq/m³

Hvis radonniveauet i dit hus er højere end 200 Bq/m³, kan det være nødvendigt med mere omfattende tiltag, som eksempelvis at etablere et radonsug, det vil sige et særligt ventilationssystem under bygningen. Det er meget effektivt og koster mellem 10.000 og 50.000 kr.

Nedrivning – forløb

- Godkendelse af projektet
- Anmeldelse af byggeaffald til kommunen
- Afbrydning af forsyningslinier
- Dørhuller tilmures
- Nedrivning
- Bortanskaffelse af byggeaffald
- Vægge pudses og males, ud- og indvendigt
- Planering af tomt – grus og jord køres på
- Hæk/stakit etableres
- Del af mur (værksted) bibeholdes til carport (eksisterende)

Byggeaffald

Byggeaffald vil blive sorteret efter retningslinier fra kommunens affaldsbekendtgørelse.

- Ren beton
- Slagger
- Gasbeton
- Tagplader – ikke indeholdende asbest
- Isolering
- Gipsplader
- Træ trykimprægneret
- Træ malet
- Rest

I det omfang det er muligt vil vi forsøge at få afsat genanvendelige materialer, dobbeltdør, termovindue og radiatorer, vandrør, elkabler mv. til skrot for at reducere omkostningerne.

Mængder og transportbehov

Nedrivningen genererer flg. mængder affald

Eternitplader 58 stk á 17 kg = 1000 kg

Beton gulv: 10 cm tyk, $50 \text{ m}^2 = 5 \text{ m}^3$ (12 ton)

Beton sokkel: 31 m, bredde 0,3 m, dybde 0,9 m = 9 m^3 (21,6 ton)

Slagger (fyld under gulve): 15 cm tykkelse, $50 \text{ m}^2 = 7,5 \text{ m}^3$

Gasbeton vægge

Gipsplader – væg/loft

Badeværelsesfliser

Gulvbrædder

Loftbrædder

Spær

Isolering

Dobbeltdør

Termovinduer

Radiatorer, rør og kabler

Arbejdets udførelse

Vi vil selv stå for nedrivningen, når håndværkere har afbrudt forsyningslinierne. Det er til at gennemføre og kræver ingen særlig ekspertise, dog vil der skulle bruges professionel assistance til at nedbryde betongulve og sokler. Der vil også være behov for en kloakmand til nedlægning af nedløbsbrønd foran samt nedlægning/flytning af nedløbsbrønd mod havesiden.

Fordeling af udgifter – forslag

Foreningen afholder udgifter til:

- Håndværkere, der skal afbryde strøm og kloak
- Kloakmand til at nedlægge/flytte nedløbsbrønde
- Assistance til ophugning af betongulve og sokler
- Bortkørsel af beton, slagger og gasbeton

Vi sørger for:

- Afbryde vand og varme
- Nedrivning
- Bortkørsel af tagplader, spær, isolering, loftsplader, gulve mv
- Pudse og male gavl og øvrige berørte dele
- Opsætte vindskeder og tagrender
- Påfyldning af jord
- Hæk/stakit

Konsekvensberegning

Det samlede bygningsareal på 1889 m² reduceres med 55 m², hvilket giver 1834 m². Med en m² pris på kr. 753,98 pr. 1. januar 2018, bliver regnestykket:
 $(1889 \times 753,98) / 1834 = \text{kr. } 776,59 / \text{m}^2$ – en stigning på kr. 22,61 pr. m²/år

Bemærkninger i øvrigt

- Tilbygningen er i sin tid opført af private midler og dermed ikke en del af et kommunalt støttet byggeri
- Tagpladerne er tjekket, det indpræget nummer starter med et 5-tal og indikerer at de ikke indeholder asbest
- Termovindue i værksted er tjekket for indhold af PCB, glasset er fra 1996 og man må formode at fugen er fra samme tidsrum, problemer med PCB er fra perioden 1950-1977

Nedrivning – detaljeret forløb

Anmeldelse

Kommunen skal oplyses om typen og mængden af affald

Forsyningslinier afbrydes

- Strøm
- Vand
- Varme
- Kloak

Døråbninger

- Døråbninger mures til

Nedrivning indvendigt

- Soveværelse – træbeklædning på ydervægge fjernes
- Soveværelse – loftsplader fjernes
- Soveværelse – gulv op
- Værksted – gipsplader væg
- Værksted – træloft fjernes
- Værksted og soveværelse – isolering fjernes
- Badeværelse – sanitet og vægfliser fjernes
- Radiatorer og frit tilgængelige rør fjernes
- Værksted – trægulv op
- Døre og vinduer fjernes

Nedrivning udvendigt

- Tagplader nedtages
- Spær og rester af isolering fjernes
- Gasbetonmure fjernes
- Betongulve og sokler hakkes op

Genetablering

- Vindskeder på tag
- Opsætning af tagrende og nedløbsrør
- Mure/vægge pudses og males
- Grus og jord køres på
- Hæk/stakit etableres

Billeder

*Soveværelse:
Vindue mod syd med lavtsiddende loft.*



*Soveværelse:
Dør til badeværelse – godt at døren er
tilpasset ...*



*Soveværelse:
Glassten mod vest – ikke meget
isolering ...*



Vinduer mod vest



Nedrivning af tilbygning - Mosevangen 38

