



Nr. 1

VÆREBRO PARK

Kære beboere

I november 2018 skrev vi til jer, fordi et flertal af afdelingens beboere stemte nej til den fremlagte infrastrukturplan. Dengang fortalte vi, at vi ville få udarbejdet en tilstandsrapport over de byggeskader, som er i afdelingen. En tilstandsrapport fortæller, hvordan en afdelings bygninger, installationer og udeområder har det.

Siden november 2018 har vores rådgivere derfor arbejdet intensivt og er nu færdige med tilstandsrapporten for Værebros Park. I afdelingsbestyrelsen har vi sammen med vores rådgivere i DAB nærlæst rapporten, og det er desværre ikke opløftende læsning.

Tilstandsrapport for Værebros Park

Rapporten peger på, at der bl.a. er problemer med betonen, vinduer og fugt. Vi vil ikke gå i dybden med tilstandsrapporten her, men i stedet henvise til det sammendrag af tilstandsrapporten, som I også får sammen med dette nyhedsbrev. For de nysgerrige kan den samlede tilstandsrapport læses på ejendomskontoret i åbningstiden. På baggrund af tilstandsrapporten har vi i afdelingsbestyrelsen holdt møde med blandt andre vores rådgivere og medarbejdere i DAB. Målet har været at finde ud af, hvordan vi bedst kommer i gang med en proces for, hvad der skal ske i Værebros Park, så vi også de næste 50 år kan være en attraktiv afdeling med sunde og gode boliger.

Støj og trafik

Udover, at bygningerne i Værebros Park trænger til renovering, mener vi i afdelingsbestyrelsen, at afdelingen

desværre også har problemer med parkering, trafik og støj. På grund af vores placering tæt på Ring 4 og Hillerød-motorvejen plages mange boliger af støj, og det kan være svært at komme til og fra Værebros Park på grund af trafikken på Værebrosvej og motorvejskrydset.

Møde med Landsbyggefonden

På baggrund af konklusionerne i tilstandsrapporten og mødet med vores rådgivere, har vi skrevet til Landsbyggefonden og inviteret dem en tur til Værebros Park. Vi vil gerne vise dem området og de byggeskader, vi har i afdelingen. Vi håber meget på, at Landsbyggefonden er enige med os i de problemstillinger, vi har ridset op og vil hjælpe os med at få en helhedsplan til afdelingen.

Den første positive tilbagemelding er, at Landsbyggefonden har sagt, at de gerne vil komme og se vores afdeling. Vi har aftalt med dem at de kommer og besigtiger Værebros Park d. 25. juni 2019. Vi vil sammen med vores ejere (GAB) og administrationselskab (DAB) gennemgå bebyggelsen med Landsbyggefonden. Når vi har fået en tilbagemelding fra Landsbyggefonden, skriver vi til jer igen.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen
Værebros Park

Sten Thorup, formand
Henrik Kjeldskov, næstformand
Jennifer Alexandra Thorup
Leon Friis Jørgensen
Bent Raspe-Pedersen
Jacqueline Worsøe
Joakim Munck Rosenschold
Hanne Helmann Sønnichsen
Bibi Amina Sardar



Arkitekter
& Ingeniører

DAB
Afdeling 0709
Værebros Park

Sammendrag - Tilstandsrapport

16.05.2019



Sammendrag af tilstandsrapport for Værebros Park

AI Arkitekter & Ingeniører har afsluttet arbejdet med tilstandsrapporten for afdeling 0709 Værebros Park. Rapportens anbefalinger fremlægges her i punktform. For uddybende læsning henviser vi til den samlede tilstandsrapport.

Der er i forbindelse med tilstandsrapporterne kun set på byggeriets nuværende tilstand og anbefalinger til en daglig drift. Der er ikke taget stilling til mulige tiltag for opgradering af bygningerne til nutidige byggestandarder.

Den byggetekniske gennemgang og tilstandsvurdering skal give overblik over bebyggelsernes samlede bygningsmæssige og tekniske stand. Konklusionerne og anbefalingerne kan bruges som bidrag til drøftelserne om en kommende helhedsplan.

Besigtigelse af afd. 0709 Værebros Park, Værebrosvej 2-154

Bebyggelsen er besigtiget i perioden 2018. Besigtigelsen er udført med assistance og tilstedeværelse af ejendomsmester Ole Steen Larsen.

Boligblokke, centeret og institutioner er besigtiget, og der er set på følgende:

Udvendige flader

- facader
- vinduer
- døre
- udvendige skure
- legepladser
- pavilloner
- belægninger
- tagflader

Indvendige flader

- kældergange
- varmecentraler
- depotrum
- fællesarealer
- kontorer
- wc
- køkkener
- gymnastiksal
- festlokaler
- tagrum
- boligernes generelle tilstand

Konklusionerne i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er opdelt i 4 del-rapporter - én rapport for højblokkene, én rapport for lavblokkene, én rapport for centeret og én rapport for de lave huse på Værebrosvej 74-84 (tæller blandt andet beboerhuset, Bakken, Poplen, Junibakken, Skovbrynet og fodboldklubben Værebros BK)

Højblokkene

Som helhed konkluderes det, at byggeriets funktion er tilfredsstillende, når man tager bygningernes alder og den tids byggeskik og materialevalg i betragtning. Sideløbende med almindeligt forebyggende vedligehold er der en række opgaver, der skal iværksættes. Vi har noteret at:

- Betonafskalninger på facader og altaner bør udbedres
- Problemer med indtrængende vand i mellemgang bør forebygges.
- Udvalgte vinduespartier i stueplan bør udskiftes
- Udvalgte vinduer og franske altandøre bør udskiftes
- Badeværelser og køkkener bør moderniseres
- Ventilationskanaler bør renses, og ventilationsaggregater udskiftes.
- Der er problemer med støj fra de omkringliggende veje.

Lavblokkene

Som helhed konkluderes det, at byggeriets er tilstand og funktion er mangelfuld, også når man tager bygningernes alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning. Sideløbende med almindeligt forebyggende vedligehold er der en række opgaver, der skal iværksættes. Vi har noteret at:

- Betonafskalninger på facader, altaner og udvendige kældernedgange bør udbedres.
- Udvalgte vinduer og franske altandøre bør udskiftes
- Mellemdøre til opgange fra postkasserum bør udskiftes.
- Branddøre i kældergange bør udskiftes
- Kælderdøre til trapperum bør udskiftes
- Kældergange bør renoveres
- Fugtskader i kælderdek bør udbedres
- Badeværelser og køkkener bør moderniseres
- Cirkulationspumper for varmt vand bør udskiftes
- Ventilationskanaler bør renses, og ventilationsaggregater udskiftes.
- Der er problemer med støj fra parkeringspladsen og problemer med indeklima på grund af begrænset udluftning.

Centeret

Som helhed konkluderes det, at byggeriets tilstand og funktion er mangelfuld, også når man tager bygningernes alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning. Sideløbende med almindeligt forebyggende vedligehold er der en række opgaver, der skal iværksættes. Vi har noteret at:

- Løstsiddende inddækninger på glasoverdækninger bør repareres.
- Tagrender og nedløbsrør er underdimensioneret, og de skal opgraderes til nutidige standarder.
- Facaden har revnedannelser og skader og bør derfor gennemgå en større renovering.
- Riste på glasoverdækning til kældertrappe bør udskiftes.
- Der er problemer med indtrængende vand, hvilket bør løses ved montering af diverse membraner.
- Der bør etableres grundmursplader med dræn langs kælderydervæg i mellemgang.
- Sammensunket belægning langs sokkel ved tagnedløb bør udbedres.

Lave huse på Værebrovej 74-84

Som helhed konkluderes det, at byggeriets tilstand og funktion er tilfredsstillende, når man tager bygningernes alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning. Sideløbende med almindeligt forebyggende vedligehold er der en række opgaver, der skal iværksættes. Vi har noteret at:

- Utæt tagnedløb i Bakken bør udskiftes
- Forvitret murværk i formuren på Junibakken og Materialegården bør udskiftes.
- Vinduer med råd i Boldklubben bør udskiftes
- Dør med råd i Boldklubben bør udskiftes
- Terrasseoverdækninger i Bakken og Poplen bør udskiftes.
- Tagplader på terrasseoverdækning ved Boldklubben bør udskiftes.
- Sammensunket belægning ved boldklub inklusive trappenedgang bør omlægges med nyt stabilt underlag.