

Hvidovre Kommune

STRANDMARKENS FRITIDSCENTER (SFC)

Idéoplæg til afhjælpende vedligehold i perioden 2016-2021.

2. august 2016

Projekt nr. 225410

Dokument nr. 1220527793

Version 2

Udarbejdet af OVF / THE

Kontrolleret af TKL

Godkendt af THE

Der er i Strandmarkens Fritidscenter omfattende problemer med fugt og skimmelsvampe. Vi vil i det følgende gennemgå de forhold, der bør prioriteres i en umiddelbar renovering for afhjælpende vedligehold. Punkterne henviser til punkter indtegnet på vedlagte plantegning.

For at skaderne ikke udvikler sig, er det væsentligt, at årsagerne til skaderne fjernes eller elimineres i det omfang, som er realistisk muligt. Her tænker vi primært på husets ventilationsanlæg. Disse skal vedligeholdes samt i visse områder opgraderes.

Tagkonstruktionens aktuelle tilstand vurderes ikke at være kritisk i forhold til egentlig nedbrydning, om end der er konstateret en række utætheder. Der er afsat et betragteligt beløb til afhjælpende vedligehold frem til 2021.

Nedenstående forslag til prioritering er valgt ud fra en betragtning af, hvilke områder, der er alvorligst belastet af skimmelsvampe og som anvendes i øjeblikket. Nogle af disse forhold kan udbedres relativt billigt.

Tagetagerne i vestfløj, sydvestfløj, nordvestfløj samt østfløj er nogenlunde lige hårdt belastet af fugtindtrængen og skimmelsvampe.

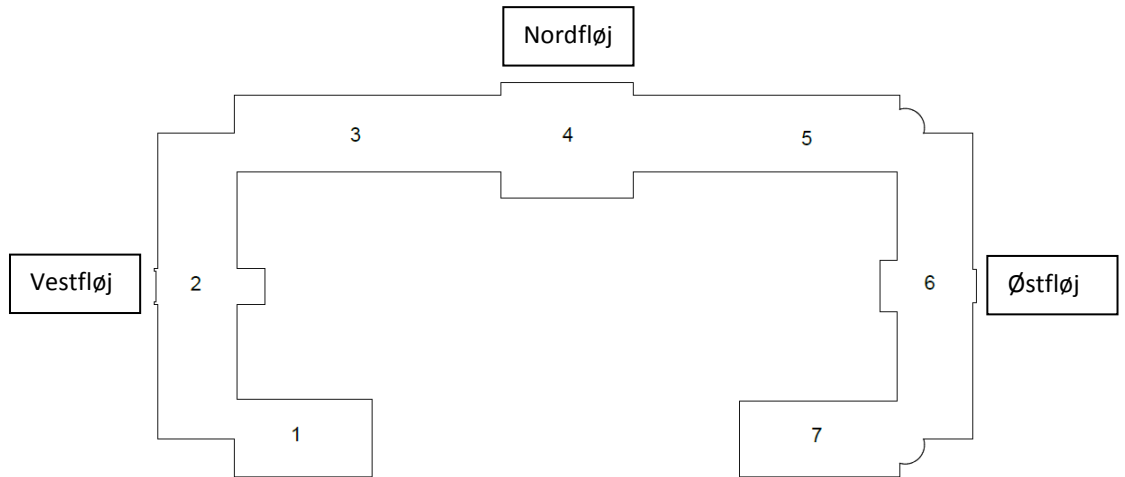
Prioriteringen af udbedringen af disse kan derfor afhænge af nødvendigheden af, at have disse rum til rådighed. Er det eksempelvis mere nødvendigt med mere plads i østfløjen til hjemmeplejen end i vestfløjen til møderum, kan forbedring af østfløjen prioriteres først. NIRAS har valgt at fremkomme med forslag til en prioriteret projektrækkefølge.

Der er som bilag, udarbejdet en summarisk opstilling af delarbejder for de enkelte projekter. Pris for udførelse af arbejderne er anslåede, og baseret på erfaringer fra tidligere sager samt på prisopslag i V&S prisbog. Priserne indeholder ikke moms.

Det må anbefales, at der udarbejdes en mere detaljeret beskrivelse af de enkelte arbejder, før der indhentes priser fra entreprenører.

Vedr. brug af værnemidler ved renovering af skimmelsvampe henvises til: By og Byg anvisning 205: Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst.

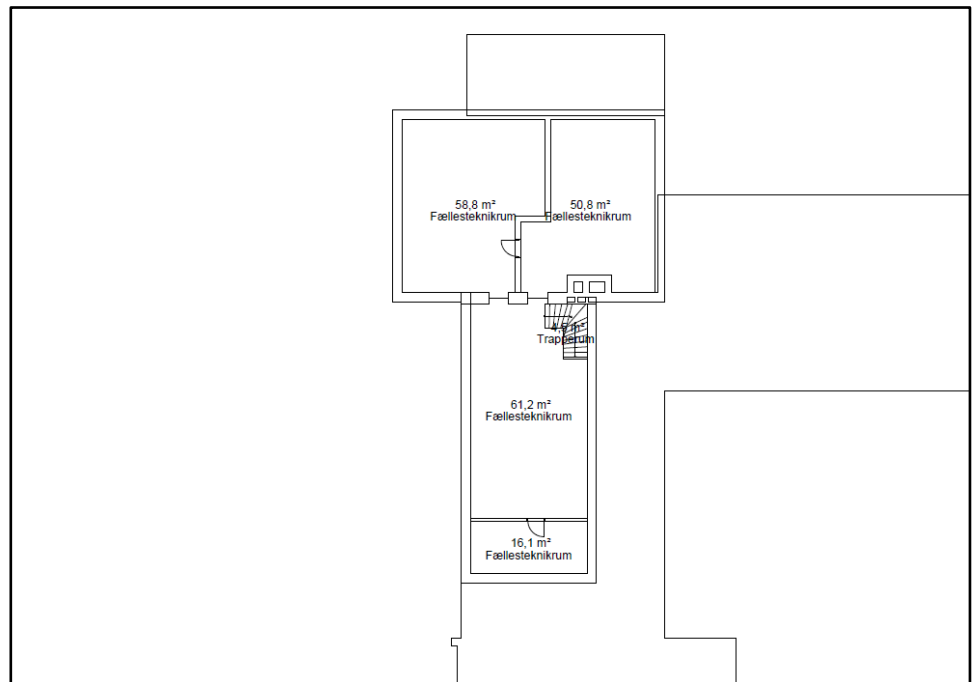
Her ses en bygningsoversigt med angivelse af de bygningsnumre der henvises til senere.



Konklusion

NIRAS's forslag til projektrækkefølge samt budget for disse arbejder er fremlagt i bilag 1.

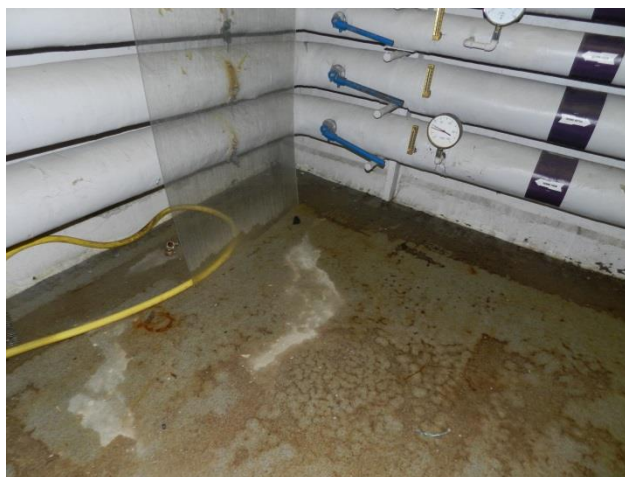
Overordnet kan det nævnes at vi foreslår at udføre projekt 1-6 i 2016 og 7-8 i 2017.

Projekt nr. 1

Bygning 2 (Vestfløj), Kælder, fælles teknikrum

Grundet opstigende og øvrig indtrængende vand samt kondens, er der meget omfattende skimmelsvampeproblemer i kælderrum (fællesteknikrum). Personer bør ikke færdes i disse rum uden værnemidler, som minimum åndedrætsværn med A2/P3 filter.

Der er ofte blankt vand på gulvet og synlige skimmelsvampe på ældre dele af lærred/isolering på rør. Oplagsmateriale er inficeret og bør destrueres. Se figur 1-4.



Figur 1: Blankt vand på gulvet



Figur 2: Omfattende vækst af skimmelsvampe på rørisolering/lærred.



Figur 3: Nedre rør fuldstændig dækket af skimmelsvampe.

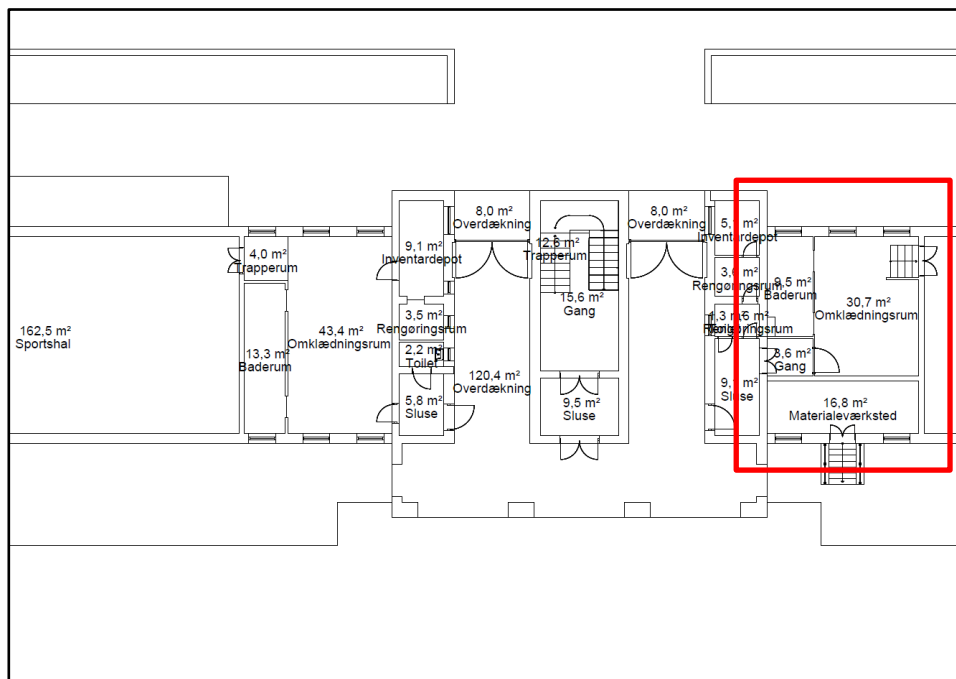


Figur 4: Oplagsmateriale kraftigt inficeres af skimmelsvampe og bør destrueres.

Der er ikke registreret nogen form for betydende ventilation/udluftning i kælderen. Der bør snarest etableres udluftningsriste i hhv. facade og gavl (udskiftning af glas med riste i vinduer).

Eksisterende afløb i teknikrum kontrolleres for funktion. Der suppleres med pumpe-sump om nødvendigt.

Projekt nr. 2



Bygning 5 (Nordfløj), Stueetage, omklædningsrum

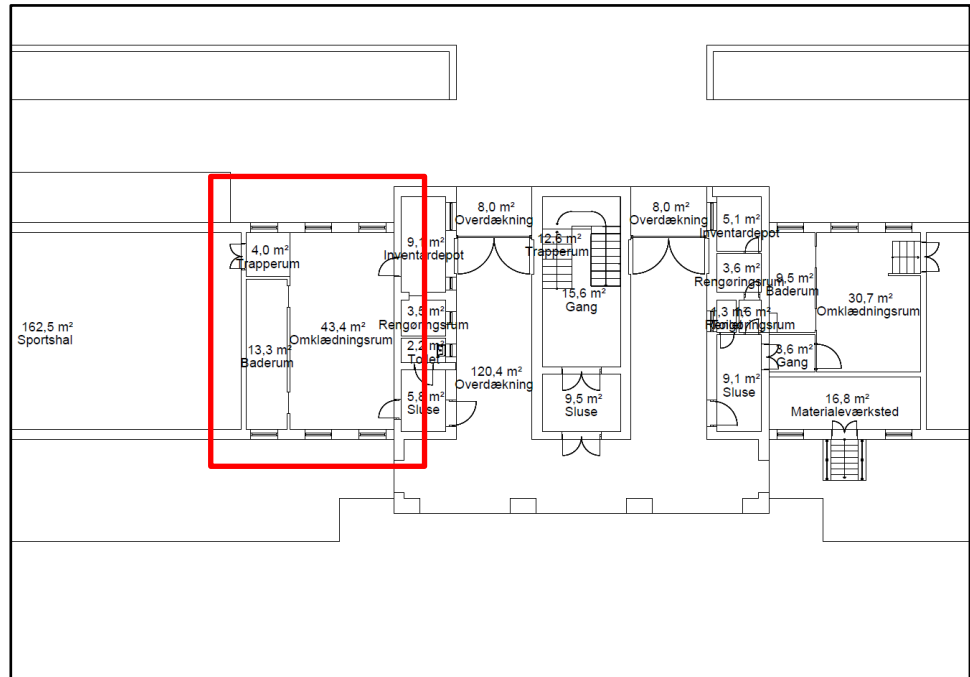
Synlig skimmelsvamp i baderum mod vest i østlig sportshal.



Figur 5: Synlig skimmelsvamp på loft

Lofterne bør afrensnes med Rodalon eller mere effektivt med tørdamp, evt. som koordineret indsats i den øvrige del af huset, hvor der skal afrensnes for skimmelsvamp. Ventilationsanlæg bør eftergås og det bør sikres, at disse er effektive.

Projekt nr. 3



Bygning 3 (Nordfløj), Stueetage, omklædningsrum

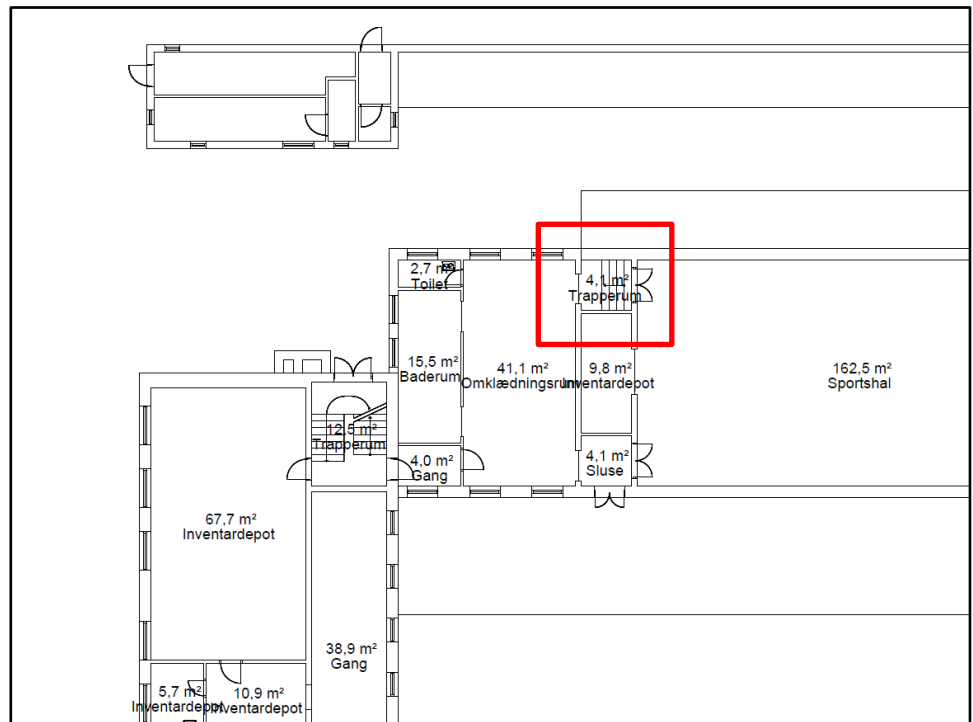
Synlig skimmelsvamp på vindue i østligt baderum, vestlig sportshal.



Figur 6: Synlig skimmelsvamp og nedbrydning på vindue mod gård.

Vinduet skal afrensnes med Rodalon og udskiftes indenfor kortere tid.

Ventilation skal gennemgås, så det sikres, at der er tilstrækkelig luftskifte ved badning.

Projekt nr. 4

Bygning 3 (Nordfløj), Stueetage, trappe

Opfugtning af ydervæg ved trappe nordvest for vestlig sportshal:



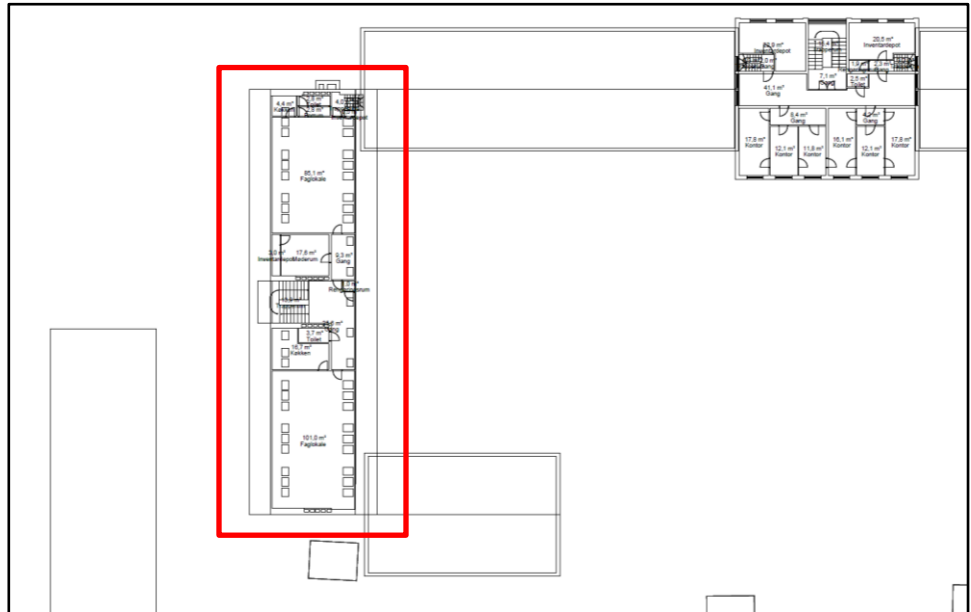
Figur 7: Opfugtning af ydervæg.



Figur 8: Opfugtning af ydervæg til en relativ værdi på 92 - meget fugtig.

Fugtkilden, overbelastet nedløbsrør/tagrende, bør udbedres.

Glasvæn på det opfugtede område (ydervæg i trapperum) bør nedrives, da det er inficeret med skimmelsvampe på bagsiden. Skruk puds nedhugges, og der afrenses med tør-damp jf. microclean-metoden. Puds retableres. Hvis denne skal males, skal den males med silikatmaling (diffusionsåben).

Projekt nr. 5

Bygning 2 (Vestfløj), 3. etage, faglokale

Her er omfattende vand indtrængen gennem utætheder i tag og i tagvinduer samt ved skotrender.

Dette er dokumenteret i rapport fra Østergaard bygge & indeklimateknik, dateret 9 november 2014, samt konstateret ved NIRAS besigtigelser i juni og august 2016.

Loft nedrives.

Beklædninger på skråvægge, skunkvægge og isolering nedrives.

Blivende træværk eftergås . Skimmelsvampeinficerede områder afrenses. Svækkede områder forstærkes.

Vinduer eftergås og udbedres for utætheder.

Inddækninger eftergås og udbedres for fejl.

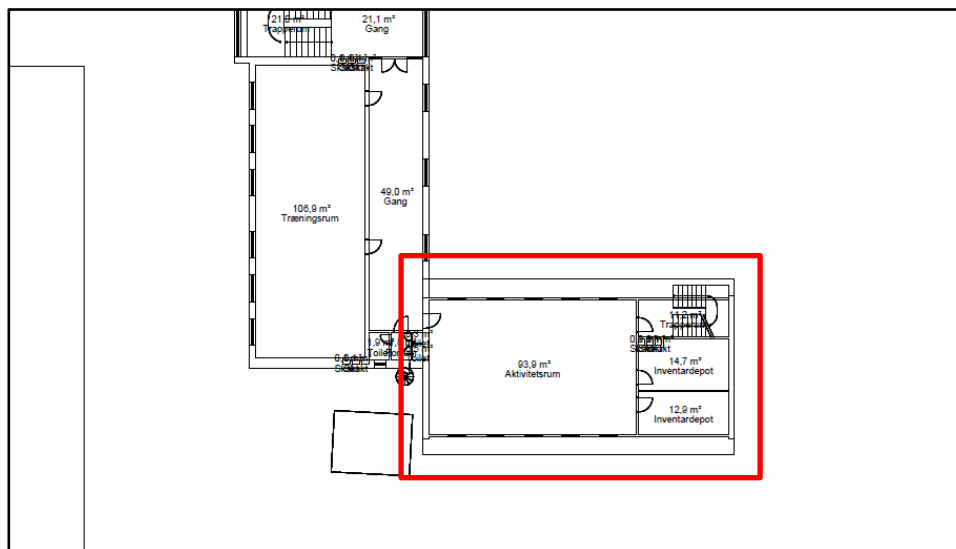
Skotrender eftergås og udbedres.

Tagdækning understryges.

Ved bund af skotrende i trappeopgang nedrives glasvæv til en meter nedefter fra skotrende. Puds nedrives. Ny puds etableres. Ny glasvæv kan genopsættes når forholdene er tørre.

Ny isolering etableres.

Nye lofter, skråvægge og skunkvægge etableres.

Projekt nr. 6

Bygning 1 (Sydvestfløj), 2. etage, aktivitetsrum

Her er omfattende vandindtrængen gennem utætheder i tag og i tagvinduer.

Dette er dokumenteret i rapport fra Østergaard bygge & indeklimateknik, dateret 9 november 2014, samt konstateret ved NIRAS besigtigelser i juni og august 2016.

Loft nedrives.

Beklædninger på skråvægge, skunkvægge og isolering nedrives.

Blivende træværk eftergås . Skimmelsvampeinficerede områder afrenses. Svækkede områder forstærkes.

Vinduer eftergås og udbedres for utætheder.

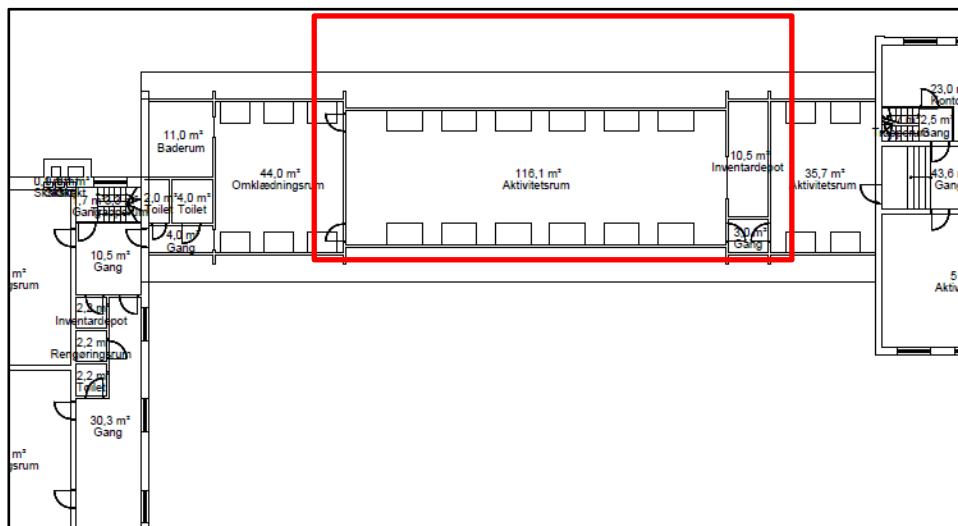
Inddækninger eftergås og udbedres for fejl.

Tagdækning understryges.

Ny isolering samt lofter, skråvægge og skunkvægge etableres.

Projekt nr. 7

u



Bygning 3 (Nordvestfløj), 2. etage, aktivitetsrum

Her er omfattende vandindtrængen gennem utætheder i tag og i tagvinduer.

Dette er dokumenteret i rapport fra Østergaard bygge & indeklimateknik, dateret 9 november 2014, samt konstateret ved NIRAS besigtigelser i juni og august 2016.

Loft nedrives.

Beklædninger på skråvægge, skunkvægge og isolering nedrives.

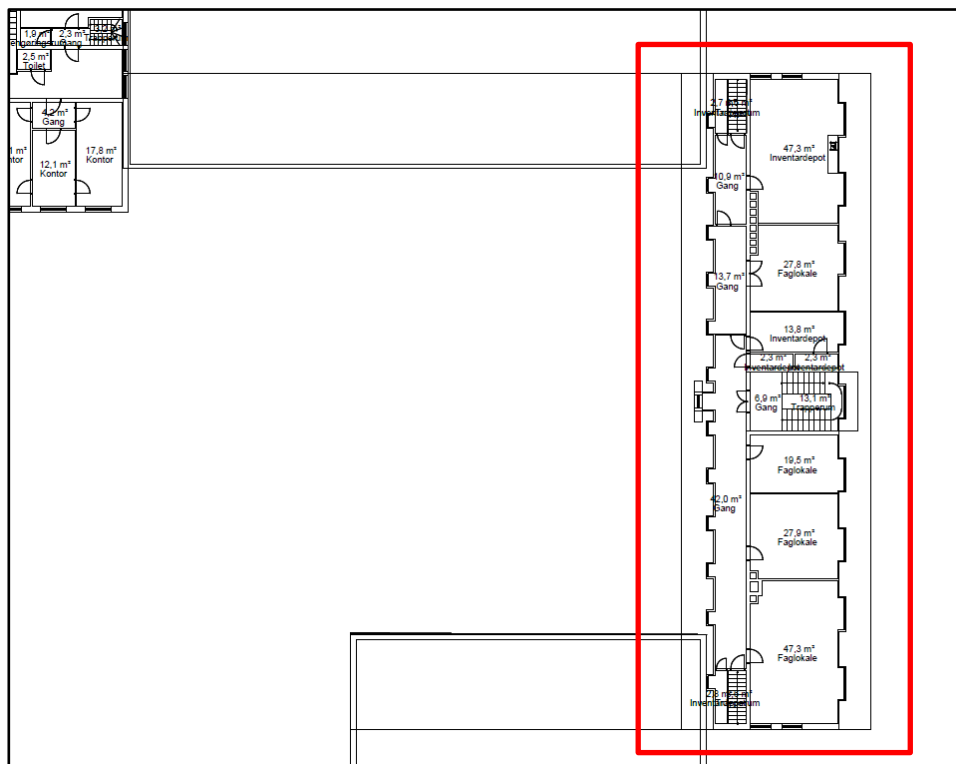
Blivende træværk eftergås . Skimmelsvampeinficerede områder afrenses. Svækkede områder forstærkes.

Vinduer eftergås og udbedres for udbedres for utætheder.

Inddækninger eftergås og udbedres for fejl.

Tagdækning understryges.

Ny isolering samt lofter, skråvægge og skunkvægge etableres.

Projekt nr. 8

Bygning 6 (Østfløj), 3. etage,

Her er omfattende vandindtrængen gennem utætheder i tag og i tagvinduer.

Dette er dokumenteret i rapport fra Østergaard bygge & indeklimateknik, dateret 9 november 2014, samt konstateret ved NIRAS besigtigelser i juni og august 2016.

Loft nedrives.

Beklædninger på skråvægge, skunkvægge og isolering nedrives.

Blivende træværk eftergås . Skimmelsvampeinficerede områder afrenses. Svækkede områder forstærkes.

Vinduer eftergås og udbedres for utætheder.

Inddækninger eftergås og udbedres for fejl.

Tagdækning understryges.

Ny isolering samt lofter, skråvægge og skunkvægge etableres.