

Sag  
Emne  
Til

Ewaldsensvej 8-12/Frøbels Alle 1-7  
Tagboliger

Sags nr. 11813  
Dato 30-07-2015, rev. d.27.10.15  
Side 1/2

Efterfølgende er de forskellige scenarier ved udskiftning af tag, evt. indretning af tagboliger m.v. belyst.

For at klarlægge Frb. kommunes holdning i forhold til respektive scenarier omkring tagboliger, har undertegnede og Kenneth Nielsen holdt møde med Mads Jensen, Frb. kommune.

Ejendommen er opført i 1937 og står fuldmuret i blank mur og med hanebåndsspær med tegl. Loftet er indrettet med pulterrum.

Følgende 3 situationer belyses:

#### 1. Etablering af nyt tag uden tagboliger:

Krav:

Kommunen vil som udgangspunkt kræve, at nyt tag isoleres i.h.t. gældende bygningsreglement samt at diverse anvisninger m.v. for udførelse følges. Bl.a. er der krav til isolering, brandteknisk krav om beskyttelse af underside tag ned mod pulterrum, ventilering af tagflade a.h.t. råd/svamp m.v..

Med et tegltag anbefales det af Byggeskadefonden BvB, at udføre taget med fast undertag, f.eks. brædder med pap på. Herpå etableres traditionelt tegltag. Der er nogle brandtekniske regler omkring beskyttelse af underside undertag ned mod pulterrum, der skal følges.

Udgiften for udskiftning af tag incl. stillads med overdækning, byggeplads, projekt og tilsyn skønnes at ligge i størrelsesordenen 10-11 millioner incl. moms.

I forbindelse med udskiftning af tag bør andre stilladskrævende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen udføres samtidigt, da stillads er relativt omkostningstungt og derfor bør udnyttes, når det er oppe.

#### 2. Udvidelse af eksist. 4 sals boliger ved inddragelse af overliggende tagrum:

Bygningen er velegnet til at inddrage til beboelse og der ses ikke umiddelbart nogle konstruktive hindringer i forbindelse hermed. Dog vil det indebære omlægning af vandinstallationer, da varmt vand er ført med op i tagetagen og ligeledes for så vidt angår faldstammeudluftninger. Endvidere skal fremtidig indretning respektere eksist. kanaler for naturligt aftræk.

Krav:

- Alle boliger **skal** have pulterrum. Dvs. evt. nedlagte pulterrum til lejemål i.f.m. indretning af tagetage skal kunne etableres typisk i kælderetage således, at alle boliger har et pulterrum.
- Tagkonstruktionen **skal** isoleres i.h.t. gældende bygningsreglement.
- Loftshøjde under hanebånd er 2,10M. og dette vil formentlig indebære, at hanebånd skal flyttes op ad eller fjernes. I sidste tilfælde skal spær understøttes på anden vis.

Løsningen indebærer, at der skal være en vis interesse blandt beboerne i 4 sals lejemål til at erhverve disse arealer, da den samlede tagetage bør udføres klar til inddragelse fremadrettet med isolering, tagvinduer etc.. Hvis tagvinduer lægges i senere risikerer man at få uhensigtsmæssige gennembrydninger i den nye tagbelægning, hvor inddækninger ikke kan udføres optimalt.

Såfremt udvidelse sker indenfor det underliggende lejemåls lejlighedsskel, vil der ikke være krav om at etageadskillelse skal opfylde krav om støjdemping(trinlyd og luftlyd).

Budget er umiddelbart svært at opstille, da det afhænger af de aktuelle planløsninger, graden af færdiggørelse("råhus" eller fuldt indflytningsklart) etc..

Også i denne situation bør stilladskrævende arbejder på ejendommen udføres samtidigt.

Sag  
Emne  
Til

Ewaldsensvej 8-12/Frøbels Alle 1-7  
Tagboliger

Sags nr. 11813  
Dato 30-07-2015, rev. d.27.10.15  
Side 2/2

### 3. Etablering af nye boliger i tagrum:

Bygningen er velegnet til at inddrage til beboelse og der ses ikke umiddelbart nogle konstruktive hindringer i forbindelse hermed. Dog vil det ligeledes indebære omlægning af vandinstallationer, da varmt vand er ført med op i tagetagen og omlægning af faldstammeudluftninger. Endvidere skal fremtidig indretning respektere eksist. kanaler for naturligt aftræk.

Krav:

- Alle boliger skal have pulterrum. Dvs. evt. nedlagte pulterrum til lejemål skal kunne etableres typisk i kælderetage således, at alle boliger har et pulterrum.
- Overholdelse af gældende bygningsreglement, herunder isolering, støjdemping af etageadskillelse, brandmæssige forhold etc..
- Loftshøjde under hanebånd er 2,10M. og dette vil formentlig indebære, at hanebånd skal flyttes op ad eller fjernes. I sidste tilfælde skal spær understøttes på anden vis.
- Etablering af supplerende friarealer svarende til 50% af det tilkomne boligareal. Kravet er ikke helt rigoristisk, da det bl.a. afhænger af eksist. bebyggelsesprocent, omkringliggende friarealer etc.. Dvs. at man kan søge om dispensation fra kravet ved at opgradere kvaliteten af de eksist. friarealer. I andre tilfælde kan det klares ved etablering af altaner.
- Etablering af P-pladser svarende til de tilkomne lejemål, evt. dispensation ved i stedet at indbetale til P-fonden(ca. kr.260.000 pr. p-plads).
- Etablering af elevatorer til nye lejemål.

Løsningen er den byggeteknisk mest komplicerede og også den dyreste at gennemføre.

Mads Jensen oplyste, at såvel krav om elevatorer som etablering af p-pladser/indbetale til p-fond er ufravigelige krav.

Udgift til elevatorer ligger omkring 1,6millioner/stk..

Der skal også her arbejdes med planløsninger, herunder om elevatorer kan planlægges til at betjene flere taglejemål, om de kan etableres i eksist. bitrapper eller med adgang via altangange på gårdfacade således, at også øvrige beboere får glæde af dem etc..

Såfremt denne fremgangsmåde vælges, bør det overvejes at udbyde arealerne til en investor mod at få modydelse i form af nyt tag, andre vedligeholdelsesarbejder(primært stilladskrævende) m.v..

Vi har, som bygherrerådgivere udformet udbudsmaterialer i andre sager således, at den for foreningen økonomisk mest fordelagtige investor kan udvælges.

Frank Goldmann