|  |
| --- |
| **BALLERUP KOMMUNE** |
|  |
|  |
| Rådhuset |
| Hold-an Vej 7 |
| 2750 Ballerup |
| Tlf: 4477 2000 |
| www.ballerup.dk |
|  |
| Dato: 26. juni 2014 |
|  |
| Tlf. dir.: 44772388 |
| Fax. dir.: 44772701 |
| E-mail: acar@balk.dk |
| Kontakt: acar |
| EAN nr.: 5798008801501 |



Redegørelse vedr. Lautrup, Musikhuset

**Lidt baggrundsoplysninger:**

* I den tid jeg har haft sagen (det sidste år), er det desværre blevet synligt, at huset er opført i dårlige materialer, dels fordi erfaringer med tegl i 1800-tallet, har været begrænset og dels fordi man har anvendt, hvad der har været let tilgængeligt.
* Desværre har tiden ikke arbejdet for bygningen og et årelangt brug af befugtning for planter i bygningen, mens Løvens direktør havde huset, har givet grobund for flere skader, som synliggøres, når bygningen åbnes, blandt andet hussvamp i tagkonstruktionen og råd.
* For at vi kan drifte bygningen fremover, med sund økonomi, har vi fundet det nødvendigt ”at gå i bund” på mange områder, nu muligheden er der.
* Vi har fjernet alle installationer, da de ikke længere var tidssvarende og/eller værd at bygge videre på.
* Pudsen på væggene var mange steder løs og skulle derfor fjernes. I øvrigt viste det sig, at der var bly i malingen.
* Kompetancecenteret, som forestår tømrerarbejde m.m., er ikke på pladsen p.t. dels på grund af bly- og asbestsaneringen, og dels fordi konstruktionsarbejdet er specialarbejde. De holdes løbende ajour og vender tilbage i genopbygningsfasen.

**Den igangværende proces:**

* I uge 27 igangsatte vi et konstruktionsprojekt i etageadskillelsen mellem stue og kælder, da undersøgelser af samtlige bjælkeender afslørende en del rådskader og dårlige jernprofiler ved vinduerne, hele kælderen rundt.
* Vi har fjernet hele gulvkonstruktionen langs alle 4 ydervægge 1 m ind og det betyder at vi senere skal udføre en ny gulvkonstruktion inkl. parket i hele stueetagen og eller vinyl i toilet m.m.
* Da gulvet blev åbnet viser det sig, at der er behov for yderlig udskiftning af hele bjælker et par steder samt supplerende konstruktion med stålbjælker og søljer for at sikre at husets konstruktioner er stabile. Dette er vi ved at få ekstra pris på.
* Et par svampeprøver fra bjælkelaget er sendt til undersøgelse.

**Status:**

* Kælderen fremstår rå, ryddet for 85% af installationer inkl. asbestsanering (lidt EL mangler dog at blive fjernet).
* Alt inventar er væk, vægbeklædninger og gulvplader er fjernet.
* I stueplan er væggene rå, banket fri for blyholdig maling.
* Det gamle køkken er fjernet.
* På 1. sal har vi problemer med lokalt utæt undertag, som skal udbedres.
* Skunkvægge på 1. sal og etageadskillelsen til stueplan er p.t. åbne.

Side 2 af 2

**Fremtid:**

* Toilet under trappen skal nedlægges, så der skabes en gangforbindelse fra trappe-rum og til dør i gavlen/udv. trappe.
* Når konstruktionsprojektet i stue/kælder er klar, opstartes installationsprojektet.
* Vi skal have den midterste skorsten delvis revet ned (stueplan), for at skaffe plads til toilet og handicaptoilet i stueplan.
* Der er en del blyholdig maling på 1. sal, som skal fjernes.
* Når installationer er trukket kan etageadskillelser lukkes herunder også skunk-væggene.
* Maleriet i trapperummet sal udbedres, hvor pudsen har sluppet vedhæftningen.
* Vægge skal pudses op og lette vægge skal opstilles, og gulve genopbygges m.m.
* Herefter kan toiletter og køkken i stueplan etableres og renoveres på 1. sal.
* Den eksisterende terrasse skal fjernes og en ny genopbygges.
* Afslutningsvis skal der malerbehandles og monteres lysarmaturer m.m.

**Tidsplan:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Emne/mdr. | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dec | Jan | Feb | Mar | April | Maj |
| Konstr.projekt |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Blymaling |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Installationer |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Etageadskil. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Vægge |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Gulve |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Toilet/køkken |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Malerarbejde |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Lift/terrasse |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Forventet ibrugtagning primo maj 2015. Svampeanalysen kan forrykke tidsplanen.

**Økonomi:**

* Konstruktionsprojektet stue/kælder koster godt 1 mio. og har ikke været forudset i budgettet/bevillingen på de 3 mio. vi har pt.
* Der søges en tillægsbevilling på 1. mio. kr. da vi udover konstruktionsprojektet heller ikke har haft fjernelse af blyholdig maling (250.000) eller ny gulvkonstruktion med i budgettet.
* I forbindelse med planlægningen af vedligeholdelsesopgaver i 2015, ansøger jeg om at flytte opgaver som maleriet i trapperum, køkkener og terrasse til vores ved-ligeholdelsesbudget, for at få økonomien til at hænge sammen.

Med venlig hilsen

Rie Norit Carlsen

Bygningskonstruktør MAK

Ejendomme