

BYGGESAG:	Vurdering af pavillon. Bygning 900	SAG NR. :	5 700 10
BYGHERRE:	Århus Sygehus (THG), Tage Hansens Gade 2	DATO:	20.02.2007
EMNE:	Notat vedr. bygningens tilstand	REF. :	TB

Generelt:

Dette notat beskriver den bygningsmæssige tilstand på bygning 900 på Århus Sygehus (THG). Notatet bygger på en besigtigelse på stedet sammen med Flemming Westergaard, Teknisk Afdeling. Besigtigelsen er foretaget uden at foretage destruktive indgreb og installationer er ikke besigtiget.

Bygning 900 er en pavillon opstillet ved bygning 01 og sammenbygget med en forbindelsesgang til denne. Pavillonen er opstillet i 1972 som en midlertidig løsning. Bygningen er på 585 m².

Bygningen udvendigt:

Tag:

Tagbeklædningen er et paptag med singels (grus) og taget er i dårlig stand med tilbagevendende utætheder. Løsningen med singels (grus) gør vedligeholdelse og reparation meget vanskelig og der har været mange problemer med at holde taget tæt. Isolering i taget svarer ikke til tidens standard og krav.

Ovenlys, indbygget i taget, vurderes som værende nedslidte og utidssvarende mht. isoleringsværdi. Samtidigt kan der kan pt. konstateres fugtskader på væggene under ovenlys.

Indvendige lofter oplyses til at være asbestbaserede og det vil være nødvendigt minimum at forsegle disse, da der er risiko for nedbrydning af pladerne i forbindelse med fugtskaderne. Det anbefales at kontakte et asbestkyndigt firma for analyse/udtalelse vedr. lofterne.

For at holde bygningen sikkert tæt vil det kræve en udskiftning af tagkonstruktionen, dvs. nyt krydsfinersunderlag, supplerende isolering, ny tagpapdækning og forsegling af lofter mv. En sådan udskiftning af tagdækning og forsegling af lofter vurderes til at koste ca. kr. 775.000,- inkl. omkostninger, men ekskl. moms. Bygningen vil skulle ryddes i ca. 2-3 uger i forbindelse med forsegling af lofterne.

Alternativt kan hele tagkonstruktionen udskiftes, hvilket er en bedre løsning i forhold til asbestproblematikken og energiforbrug. En total udskiftning af tagkonstruktionen vurderes til at koste kr. 1.250.000,- inkl. omkostninger, men ekskl. moms. Bygningen vil skulle ryddes i ca. 1,5 mdr. i forbindelse med byggearbejdet.

Ovennævnte priser er ekskl. flytninger, inventar samt øvrige forbedringer udover de nævnte.

Ydervægge:

Ydervæggene består af præfabrikerede elementer opbygget af træ og beklædt med eternit/trælister. Disse elementer er under stærk nedbrydning og det vil være svært at bringe elementernes op til det oprindelige niveau. Dertil er det endnu vanskeligere, at bringe elementerne op til dagens standard mht. isoleringsværdi, vedligeholdelsesbehov mv.

Eternitbeklædningen på bygningen indeholder sandsynlig asbest, hvilket vanskeliggør og fordyrer evt. vedligehold/genopretning.

Vinduer:

Vinduerne i bygningen er trævinduer og disse er under stærk nedbrydning. Træet er flere steder helt nedbrudt/forsvundet. Vinduerne i bygningen vurderes som stående for udskiftning straks.

Vinduerne opfylder ikke almindeligt niveau for nem betjening og der er komfortgener i form af kulde/træk samt punkterede (uklare) ruder. Vinduer vurderes ikke at opfylde hverken krav til isoleringsværdi på opførelstidspunktet og slet kravene i dag.

Ved evt. udskiftning af vinduerne vil befæstigelse af nye vinduer blive et problem, da ydervæggene samtidigt er under stærk nedbrydning.

Bygningens fundament/krybekælder:

Generelt er krybekælder/fundamenter tør og tilstanden vurderes til god. Almindeligt vedligehold er tilstrækkelig til opretholdelse af niveauet.

Bygningen indvendigt:

Generelt er tilstanden indvendigt god på nær div. fugtskader under ovenlys. Almindeligt vedligehold er tilstrækkelig til opretholdelse af niveauet.

Der er dog risiko for skjult/synligt vandindtrængen via tag, ovenlys eller facade med risiko for skimmelsvamp til følge.

Energiforbrug:

Generelt er bygningen utidssvarende mht. til isolering og energiforbrug vurderes meget stort.

Konklusion:

Bygningen vurderes, iht. ovenstående, som i meget dårlig stand på de udvendige bygningsdele. Disse er under stærk nedbrydning og på et niveau, der gør det meget vanskeligt og uforholdsmæssigt dyrt at genoprette bygningen til niveauet på udførselstidspunktet. Det nuværende niveau har store konsekvenser for bygningens indeklima i form af kulde-/trækgener, gener ved betjening af vinduer/døre samt høj risiko for asbestskeder og skimmelsvamp. Desuden vurderes bygningen, iht. ovenstående, at have et meget højt energiforbrug.

Det vurderes ikke muligt eller i hvert fald forbundet med meget store omkostninger at bringe bygningen op til nutidens standard/krav. Derfor anbefales en fjernelse, evt. genopførsel af bygningen.