

Den store renovering Vapnagaard 2012-2015



Før renoveringen



Under renoveringen



Efter renoveringen

2 - Den store renovering 2012-2015

Vapnagaard blev opført i årene 1968-73.

Den første store renovering herefter, var på blokkenes altanside og skete i 1992-95, samtidig med at der blev lagt nyt tag i stedet for de gamle flade tage. Nogle blokke fik nye lejligheder på 3. sal.

Den næste store renovering varede fra 2012-2015, og det er den renovering, man kan læse om her, set med en beboers øjne.

Først et infomøde i 2005, så et rungende énstemmigt ja fra beboerne i september 2008, og endelig d. 1. juni 2012 en underskrift på kontrakten mellem Vapnagaard/Boliggården og entreprenørfirmaet Enemærke og Petersen a/s. Allerede 14 dage efter, i silende regn, kom de første skurvogne, som skulle fungere som kontorer for Enemærke og Petersen A/S på Vapnagaard de næste 3 år.

Det var starten på en omfattende renovering i hele boligområdet, som beboerne selv havde besluttet at sige ja tak til. Renoveringen var nødvendig, hvis ikke Vapnagaards bygninger helt skulle forfalde. Der skulle skiftes vinduer på køkkensiden med ny fransk altan og ordnes badeværelser i højre- og venstrelejligheder, så der kom vådrumssikring, da badevandet trak ud i betonen og ned i underliggende lejligheder. Samtidig skulle der lægges nye fliser i badekabinen, og man kunne her lave forskellige tilvalg i badeværelset mod ekstra månedlig betaling. Der skulle nye hoveddøre i etagerne op til 3. sal og monteres dørtelefoner inde i lejlighederne. 3. sal skulle have skiftet alle vinduer og altandøre, men ikke hoveddøren, da den var nyere og brandhæmmende, modsat de gamle døre i alle andre lejligheder. Samtlige Hoveddøre skulle dog have nye låsecylindere med højeste sikkerhed.

Facadedørene skulle have lås, så ikke alle havde adgang til opgangene, og derfor skulle vi også have dørtelefoner i lejlighederne.

Tagene skulle også skiftes, da de var lagt kort efter asbest blev forbudt i tagplader. I de første år herefter var alle tagplader af noget ringere kvalitet, hvilket man ikke var klar over på det tidspunkt.



Underskrift af, og håndtryk på kontrakten mellem Boliggårdens direktør, Birte Flæng Møller, og direktør for Enemærke og Petersen a/s, Svend R. Hartmann



I silende regn kom de første skurvogne til Vapnagaard. Der skulle bruges meget plads for at de kunne komme rundt og på plads. Med kran blev skurvognene sat på plads, og bygget sammen med de andre. Den færdige skurby, også kaldet Byggeklodsens blev opsat bag Gl. Vapnagaard.

Tagene stod derfor til at skulle skiftes inden for en kort årrække, og derfor valgte man at skifte alle tage i forbindelse med renoveringen, hvor der alligevel var stillads, og det ville så blive en helhed med det nye udseende på blokkene.

Betonen i murene var også begyndt at blive porøst og jernet, som skulle holde de store betonplader på plads, var begyndt at ruste. Mange vinduer var rådne, og derfor var det vigtigt at gøre noget, og det blev besluttet, at der skulle isoleres uden på den eksisterende bygning og sættes mursten yderst, så det hele også blev mere tidssvarende i varmekonsum og udseende. Det var besluttet, at der skulle en fransk altan i alle gavle, hvilket gav meget mere lys og luft i disse stuer, og et bedre udsyn mellem blokkene, hvilket ville give en større tryk.



Det halve af gulvet i entréen blev brækket op...

Grundet alt for mange vandskader i lejlighederne, var en del af den store plan, at alle de gamle vandløb skulle udskiftes, og det blev gjort et par år tidligere, nemlig i 2010. Forsikringen ville ikke blive ved med at betale, når rørene var så dårlige, og der kun blev "lappet", hver gang der var en ny vandskade.

Det blev kaldt "stigestrengsprojektet" og var også et stort indgreb hos beboerne i lejlighederne. Omkring 6 uger var der nøgleboks på døren til hver lejlighed, og i den periode, vidste man aldrig, hvornår der kom håndværkere ind.

Vandmålerne, som før sad på blandingsbatterierne blev nu lukket inde i et rum, som tog en lille halv meter af pladsen i entréen, hvilket betød at mange måtte ud og købe nyt entrémøbel. Nu kunne man ikke mere se, hvor meget vand man brugte, så det skulle nu foregå på nettet, og samtidig skulle beboerne betale vand individuelt, hvor det før var fælles. Desværre var der ofte de første år, store problemer med hjemmesiden hos firmaet Techem Danmark A/S, hvor man skulle kunne aflæse sit forbrug.



... og bagefter blev rørene lukket inde i et lille rum.

Der blev opsat nyt blandingsbatteri i køkkenet og i badeværelset, hvor vi også fik ny bruser. Det hele blev flyttet helt ind i brusenichen. Det nye blandingsbatteri var uden termostat. Efter nogle tilfælde med legionellabakterier havde man fundet ud af, at disse termostatbatterier sendte lidt af det varme vand tilbage i det kolde, men for beboerne føltes det som et skridt baglæns, selvom vi efterhånden vænnede os til det.

Samtidig fik vi nye håndvaske med et lille skab under. Mange af skabene holdt dog ikke længe, da de ikke tålte for meget vand.

I køkkenet fik beboerne tilbud om at få sat et flot hvidt vådrumspanel op på bagvæggen, efter at alt havde været fjernet, da rørene blev



I køkkenet skulle beboerne rydde alle underskabe, da skabene skulle flyttes, så rørene kunne skiftes.

skiftet. Dette valgte de fleste at sige ja tak til, og det har gjort rengøringen rigtig nem.

Efter beboerne havde vedtaget den store renovering, gik der faktisk 4 år, inden arbejdet kunne gå i gang. Der var mange administrative beslutninger, ansøgning om midler, indhenting af tilladelser og gennemgang af udbud, som først skulle være på plads. Efter udbudsrunden skulle der indhentes godkendelser i Landsbyggefonden og Kommunen. Det var et meget stort, men spændende arbejde for Vapnagaards frivillige beboerdemokrater, som var med i en følgegruppe, til at følge byggeriet fra start til slut. Dog havde de ingen indflydelse på arbejdet efter 2012, hvor der blev skrevet under, bortset fra at tage sig af beboernes synspunkter, både ros, ris og klager.

Det blev besluttet, at blok 53, Ponydalen 10-11-12 skulle være prøveblok, og det blev hurtigt en stor byggeplads med huller, mudder og støv, alt efter hvordan vejret artede sig.

Meningen var, troede beboerne, at der kun skulle være byggeplads i mindre områder ad gangen, men meget hurtigt stod det klart, at det meste af Vapnagaard blev inddraget på den ene eller anden måde. Senere viste det sig, at ca. det halve af boligområdet skulle være byggeplads på én gang. Til gengæld gik det stærkt, hvilket det ikke gjorde i den sydlige ende, da der hele tiden dukkede nye problemstillinger op.

I august 2013 inviterede E&P udvalgte personer, på en helikoptertur, for at se Vapnagaard fra oven,



Vådumspanel sættes op på bagvæggen i køkkenet



*Knap 2 måneder efter skurvogne-
ne var rykket ind, var Prøveblok-
ken en stor byggeplads.*

og her ses det, hvor meget der efter 1 år er byggeplads.

I den sydlige ende af Vapnagaard blev der etableret en materialeplads. Pladsen blev planeret, belagt med fiberduk og granulat, så det var muligt at flytte og genbruge

Det kan være svært at se, men Ponydalen, Piskesmældet, Hovmarken og den nye Seniorblok er byggepladser på dette billede, taget i august 2013.

belægningen. Det tog en stor bid af parkeringspladsen, men det skulle vise sig, at materialer, containere og maskiner også tog virkelig mange parkeringspladser i resten af området, hvilket beboerne var meget utilfredse med.

Det var opslidende for nogle beboere, at der var konstant larm udefra, problemer med ind og udgange, støv, pløre og at den ene varslings i lejligheden, afløste den anden hele tiden. Bare det, at fremmede mennesker skulle have adgang i længere perioder ad gangen, var for mange et stort indgreb i privatlivet. Flertallet havde dog en god oplevelse med søde håndværkere og tanken om, at det ville blive rigtig godt, når det var overstået.



En stor del af parkeringspladsen ved Piskesmødet og Ponydalen blev inddraget til materiale-gård.

Der manglede tegninger over kabler og vandledninger, hvilket medførte, at der ofte var afbrud af strøm, vand og tv de første 2 år.



Brud på hovedvandledning ved Sporegangen januar 2014.

Der var mange procedurer, som blev ændret i løbet af det første år eller mere. Det bevirkede, at arbejdsgangen blev bedre og hurtigere.

Her vil jeg mest beskrive den hurtige arbejdsgang, men jeg starter lige med den nye seniorblok.

For at beboerne kunne få så god information som muligt, blev der lavet nogle tiltag.

I seniorblokken, Hestekoens 16-17-18, blev der i opstartsfasen i 2011 lavet én lejlighed som Mock-Up, dvs. en lejlighed blev omdannet til at være, som den lej-

lighed, vi ville få, når renoveringen var overstået. Her blev de første "fejl" allerede rettet, da virkeligheden ikke altid er som på tegningerne. I starten af 2012 stod den færdig, og alle beboere blev inviteret til at se denne Mock-Up lejlighed, og havde her mulighed for at se og røre ved tingene.

Seniorblokken, også kaldet 50+ uden hjemmeboende børn, er en i forvejen eksisterende blok. Den blev totalt ombygget indvendigt, så lejlighederne er anderledes indrettet. Der er skydedøre ud til altanen, hvor der er meget store almindelige døre i alle andre



MockUp i Hestekoens 16, st. tv. En lejlighed blev omdannet til en nyrenoveret lejlighed.



Pavillonen på Torvet, hvor beboerne kunne se og røre ved alle de nye ting. Der var også sat placher op med tekst, så man kunne læse om renoveringen.

lejligheder, hvilket tager meget plads. For at gøre blokken ældrevenlig er der også elevator. Udefra fremstår denne boligblok stort set ligesom alle andre.



Her ses den færdige Seniorblok i september 2013.

Samtidig blev der etableret en pavillon på Torvet ved ServiceCenteret, hvor fliser, døre, vinduer og alt muligt andet blev udstillet, så man også her havde mulighed for at se, røre og vælge farver på fliser til badeværelset. Senere, da renoveringen var godt i gang, blev der lavet roll-ups i ServiceCenteret med billeder af færdige lejligheder, så beboerne havde mulighed for at se, hvordan det kunne blive.



For beboerne på Vapnagaard startede renoveringen med, at buske og træer foran blokkene blev ryddet af de ansatte og et firma udefra. Der skulle ryddes 11 meter fra blokken, hvilket senere i forløbet blev lavet om til kun 7 meter.

De grønne mænd var med til at rydde træer og buske i områderne

Herefter blev vindfangene fjernet og boligområdet blev herefter invaderet af store maskiner, og der var larm og dieselos fra morgen til aften. En beboer skrev på Facebook, at når ens lille søn siger bip bip, når han går baglæns, så ved man, at man bor på en byggeplads.

Som noget af det første blev vindfangene fjernet, og nogle af dem blev genbrugt af andre udenfor Vapnagaard som drivhuse



Der blev arbejdet udenfor i flere måneder, før der overhovedet skete noget i lejlighederne. Der skulle skiftes vandrør, kloakrør, drænes og isoleres. Samtidig skulle der laves en ordentlig tegning over, hvor de forskellige rør og kabler lå.

De store maskiners indtog ved blokkene

VALG OG VARSLINGER.

Efter måneder med arbejde udenfor, skulle beboerne i højre- og venstrelejligheder (ikke 3. sal) selv inddrages i renoveringen. De skulle vælge, hvor de ville have fransk altan, om den skulle være i køkken eller værelse og hvilken side den skulle være i. Til badeværelsets brusekabine skulle der vælges fliser, både størrelse og farve. Hvis beboerne ikke aktivt valgte noget, ville de ikke få indflydelse på noget af det.

Beboerdemokraterne, som havde arbejdet med projektet, havde insisteret på, at der skulle være flere forskellige valg til badeværelserne, og derfor skulle beboerne selv tage stilling til, hvordan de ville have, at deres eget badeværelse skulle se ud. Man kunne vælge fliser på hele badeværelsesgulvet og væggene samt gulvvarme mod ekstra huslejeforhøjelse.

Det var dejligt, at vi selv kunne få indflydelse på, hvordan vi ville have, vores lejligheder så ud.



Her har beboeren valgt en fransk altan i værelset ved siden af køkkenet.

Da man også kunne vælge ekstra fransk altan, og hvor den/de skulle placeres, var der også det, at tage stilling til. Nogle til lejligheden skulle afleveres, med mindre man havde mulighed for at være hjemme, hver gang der kom håndværkere.

Kort efter begyndte varslingerne at komme i postkassen. Der var store begyndervanskeligheder i første etape af byggeriet, både med arbejdet og med håndteringen af varslinger, så her tog det hele meget længere tid. For de næste etaper kørte det bare. Jeg siger ikke smertefrit, men det gik noget lettere for de fleste, end det havde gjort for de første mange blokke.



Den ene varsling afløste den næste, så der var næsten håndværkere hver dag. Mange skulle dog bare lave noget, som tog 5 minutter, hvor andre skulle bruge længere tid. Alligevel skulle møbler og andet ryddes fra de steder, hvor der skulle arbejdes, hvilket til tider kunne være lidt kaotisk for familierne. Man boede på meget mindre plads, og det kunne være svært at overskue, hvor man nu havde lagt sine ting.

De beboere, som havde valgt at få fliser på hele badeværelsesgulvet, måtte undvære toilet og bad i op til 5 uger, hvor de, som kun skulle have fliser i brusekabinen, kunne beholde toilettet og benytte det før og efter arbejdstid. Der var opstillet nydelige badevogne med toiletter ude, og ydermere var der tilbud om tørkloset og mobil brusekabine, hvor de fleste valgte, kun at få tørkloset.

Et færdigt badeværelse, hvor der kun er lavet brusekabine. Her er valgt lysegrå fliser på gulvet og store hvide fliser på væggene.



Det tog en måneds tid, før et vinduesparti var helt færdigt.

Det første, der blev lavet, var udskiftning af de gamle vinduer. Det var ikke så slemt, som det lyder. Det tog en dags tid, hvor de skiftede alle vinduerne i stuen, 1. og 2. sal på køkkensiden i én side af en opgang. Herefter gik der en måneds tid, med at ordne det indvendige, så det blev tæt og så ordentligt ud. I den tid, var vi uden gardiner, og måtte klare os på bedste vis ved at sætte noget op med tape, eller hvad man nu kunne finde på. Da det endelig var færdigt, havde vi fået dejlige vindueskarme og nye flotte vinduer, som kunne åbnes almindeligt, i stedet for de tidligere "klapper".

Samtidig skulle gavllejlighederne have fransk altan i endegavlen, og det første, beboerne mærkede, var at der blev sat en "soldat" nogle dage inde i stuen, og der blev skåret hul udefra. Der gik dog over en måned, inden der blev skåret igennem indefra, så man kunne kigge ud og bruge sin franske altan. Det gav et dejligt lys i gavllejlighedernes stuer.

I den måned, blev badeværelset også renoveret. En hel dag gik med at fjerne det gamle bruseområde i de lejligheder, hvor der var valgt standardløsning, og herefter blev der lavet gulv med vådrumsmembran og muret fliser op på vægge og gulv.



Soldaten, som blev monteret i stuen i alle gavllejligheder, hvor den franske altan skulle være.



Der blev arbejdet både ude og inde samtidigt.

Selve arbejdet inde i lejlighederne varede ca. 4 måneder, da de var færdige med at øve sig i det første område, for her tog det hele meget længere tid.

Imens der blev arbejdet i lejlighederne, blev der arbejdet lige så meget udenfor.

I gavllejlighederne blev noget af haven gravet op, så gavlmuren kunne mures og isoleres helt inde under.

Gavlmuren blev muret op fra en platform, men først skulle der bores omkring 1000 huller i hver gavl. Heri skulle sættes murbindere, så mursten og mørtel havde noget at holde fast i. Det larmede frygtelig meget et par dage, og der var betonstøv overalt i haverne, alt efter vindens retning.



Et stykke af haven mod gavlen blev gravet væk, så der kunne mures og isoleres



Stilladset tog meget lys fra lejlighederne, men til gengæld kunne man rigtig nyde alt det nye, når stilladset blev taget ned igen.

Da lejlighederne var færdige indvendigt, skulle der stillads op.

Nogle beboere følte sig meget generet af stilladset. Det tog meget af det naturlige lys udefra, og samtidig kunne der pludselig gå mænd lige forbi vinduerne. Der var også andre end arbejderne, der brugte stilladserne til mere lyssky arbejde, men det blev stoppet, da der blev sat hegn og aflåste døre ved indgangene til stilladserne. Så var det kun stuelejlighederne, der var i farezonen fra havesiden, hvor man kunne stå og gemme sig under stilladset.

De blokke, som ikke havde 3. sal, kunne nøjes med stillads i omkring 5 uger, hvorimod dem med 3. sal, kunne se frem til ca. 15 uger.

Imens der blev arbejdet på murene fra stilladset, blev der samtidig lagt nyt tag på blokkene. Det foregik under "teltet".

Det var imponerende at se, hvordan teltet blev flyttet med en kæmpe kran fra blok til blok fra det ene tag til det andet på meget kort tid.

Da stilladset kom ned, blev jernpladerne efterhånden fjernet, og igen var det pløre eller støv, men ret hurtigt efter, begyndte anlægsgartnerne at lægge fliser, lave bede og plante blomster.

Nu begyndte det at ligne noget



Teltet blev flyttet med en kæmpe kran fra et tag til et andet



Efter jernplader kom flisearbejdet foran blokkene.

Kælder, opgang og altanfacade samt cykelskure og ny belysning på stierne

Kældrene havde nu fået nye vinduer og der var kommet ny facadedør ind til opgangene med dørtelefon. De første låseanordninger, gik hurtigt i stykker, da beboerne trak for hurtigt og for hårdt i dem, og de blev skiftet med nogle, der havde en temmelig høj lyd, for at gøre tydeligt opmærksom på, hvornår døren måtte åbnes. Det var ikke så populært, men det virkede.

Desværre var der ikke råd til at male opgange, som mange beboere ønskede, men idet vinduerne blev skiftet til store høje vinduer, virkede opgangene meget lysere og venligere.

I stedet for det gamle vindfang, var der nu monteret en baldakin og en tyk glasplade på den ene side, for at tage af for blæsten.

De farvede plader på altanfacaden blev enten malet eller skiftet til hvide, så de passede til resten af den nye bebyggelse. I de tværliggende blokke Sporegangen/Hestens Bakke bibeholdte man dog den gråblå farve på vinduerne. Gitteret på de franske altaner på altansiden, blev alle, enten udskiftet til en metalfarve eller sendt til sandblæsning, så de blev metalfarvede. Hermed blev de ens på alle blokke, og de ekstra store udvendige røde altaner, fik samme behandling.



Nye kældervinduer, baldakin og glasvindfang. Nye lamper ved blokkene og cykelskure til dem, som havde valgt det på workshoppen.



På blokkenes bagside blev pladerne malet eller skiftet til hvide, så de gamle farver ikke skæmmede helheden



Lejlighederne på 3. sal fik nye beklædningsplader.

3. sals lejlighederne på Vapnagaard er meget forskellige fra et område til et andet. Alle trængte dog til nye vinduer og altandøre. Det fik de, samtidig med, at der var stillads oppe på alle blokkene.

Det gik stærkt, og de fleste beboere var meget tilfredse med arbejdsgangen.

Altanerne blev samtidig renoveret, så de passede til resten af byggeriet med nye beklædningsplader i samme farve som taget. Nogle steder var man nødt til at lave brystningen højere, så det passede med tagets hældning.

I det store og hele, er den store renovering gået godt, og de allerfleste beboere er meget glade for deres nye lejligheder. Det var en hård tid at komme igennem, men heldigvis glemmer man det hurtigt igen.

De to sidste etaper gik stærkt, og beboerne her, havde stor glæde af at gå en tur ned i den sydlige ende, for at se, hvad de selv kunne glæde sig til. Det var en fornøjelse at se, hvordan de nye vinduer blev flittigt åbnet. Vi havde ikke været vant til, at kunne åbne flere vinduer i samme rum.

For at slutte det hele af, skulle der festes d. 22. august 2015 for alle Vapnagaards beboere.



Tak til formand Per Olsen for det store arbejde, du har lagt i renoveringen, og for al den tid, du har brugt på det.



*Collage af gamle gavlmalerier, der blev
afdækket i forbindelse med renoveringen*

Den store renovering Vapnagaard 2012-2015

Tekst og idé:

Jytte Olesen

Foto:

Bendt Olesen

I samarbejde med:

Per Olsen og Jacob Jürs