



BYGGEAVIS NR. 2

Maj 2016

Stort fremmøde til det første beboermøde

Der var fuldt hus og mange interesserede beboere til det første beboermøde i Toften. De mange fremmødte kom med gode forslag og stillede relevante spørgsmål til den kommende helhedsplan for renovering af Toften.

Havde du ikke selv mulighed for at deltage, kan du her læse hvad der blev fremlagt og hvilke idéer beboerne selv kom med.

I mødet deltog

- Ca. 65 beboere, både voksne og børn
- Afdelingsbestyrelsen
- Vridsløselille Andelsboligforening:
Vinie Hansen (formand)
- BO-VEST: Laura Juvik (projektleder), Yasir Malik (driftskonsulent), Bent Nielsen (ejendomsmester)
- Rubow arkitekter: Britt Nømmøe (ansv. partner), Julian Jahn (projekteringsleder), Signe L. Hertel (arkitekt), Stine Poulsen (partner, landskab), Signe L. Nielsen (landskabsarkitekt), Philip Helm (fotograf)
- Danakon Rådg. Ingeniører: Anders F. Bigum (VVS ingeniør)





Sådan forløb aftenen

Vinie Hansen, formand for Vridsløselille Andelsboligforening, bød velkommen til aftenen og præsenterede aftenens værter: BO-VEST (administrationsselskab for Vridsløselille Andelsboligselskab), Rubow arkitekter (bygninger og landskab), Danakon rådgivende ingeniører, samt Toftens egen afdelingsbestyrelse.

Hvad er en helhedsplan og hvad vedrører det mig?

Til mødet gennemgik Laura Juvik hvad en helhedsplan er og hvorfor den er nødvendig at udarbejde. Dette blev også beskrevet i foregående Byggeavis.

Helhedsplanen er rammen for afdelingens fornyelse og fremtidssikring - og danner grundlag for samarbejde med kommunen og Landsbyggefonden.

Helhedsplanen skal således beskrive afdelingens udfordringer:

- Behov for fysisk renovering
- Evt. udlejningsvanskeligheder
- Evt. udfordringer af mere social og lokal karakter.
- Evt. tiltag, der er nødvendige for, at afdelingen kan blive driftsøkonomisk bæredygtig



Landsbyggefonden kan bevilge meget fordelagtige støttede lån til renoveringen af Toften og har også andre tilskudsordninger for at sikre at den endelige husleje bliver på et rimeligt niveau, set i forhold til øvrige lignende bebyggelser i nærområdet.



Landsbyggefonden støtter:

- Oprettning (byggeskader)
- Tilgængelighed
- Sammenlægning af lejligheder ofte med ændring af køkken og bad
- Miljøarbejder, forbedring af udearealer

Landsbyggefonden støtter ikke almindelig aldersrelateret renovering såsom:

- installationer
- modernisering af eksisterende køkkener

Deres støtte betinger sig af at helhedsplanen indeholder en *fremtidssikring* af Toften - typisk i et 30 årigt perspektiv.

Foreløbig tilbagemelding fra Landsbyggefonden

Rådgiverne gennemgik den foreløbige tilbagemelding fra Landsbyggefonden. Landsbyggefonden tager først endelig stilling til støttemuligheder ved modtagelse af foreløbig helhedsplan. Dog har vi fået en foreløbig tilbagemelding. *Forventelig* støtte gives til:

- Renovering af betonbrystninger/ altaner
- Ombygning til tidssvarende boliger (50% støtte), herunder:
 - Bad og køkken gøres større og omdisponeres. Typisk nedlægges et lille kammer hvor det er muligt.
 - Boligsammenlægninger kan også være støtteberettigede.

Nødvendige arbejder - hvad ved vi her og nu?

Vi er endnu ved at udarbejde de tekniske undersøgelser, men alt tyder på at renovering omfatter:

- Tagbelægning
- Køkkener og badeværelser
- Betonbrystninger
- Mørtelfuger i murværk
- Vandinstallationer; Brugsvand, afløb, centralvarme
- Udearealer; Belægninger, kantsten, fodhegn, støttemure mm.
- Evt. energiforbedringer (f.eks. facadeisolering)
- Evt. tagboliger



Om "tilgængelighed"

Tilgængelige boliger forstås som boliger, der er indrettet under hensyn til ældre, kørestols- eller rollatorbrugere, handicappede etc. Boliger er indrettet med hensigt på at beboere kan være selvhjulpne og er kendetegnet ved et godt manøvreareal i hele boligen.



Tagboliger

Tagboliger har tidligere været foreslået, da vi har en formodning om at:

- Tagboliger kan have relevans i forbindelse med tagudskiftning, da der kan være en økonomisk gevinst
- Albertslund Kommune har politisk interesse i at etablere ældre egnede bokoncepter, men ingen almene boliger uden særlig profi l.
- Landsbyggefonden yder støtte til ombygning til tilgængelige boliger som vil kunne etableres ved elevatortårn i forbindelse med tagboliger. Dermed vil ikke alene tagboliger, men også underliggende gavllejligheder kunne opnå støtteberettigelse.

Vi har heldigvis prøvet det før

Rådgiverteamet har mange erfaringer med udarbejdelse af helhedsplaner. Vores målsætning er altid at give mest mulig værdi ved hvert eneste tiltag. Derfor inddrager vi altid beboerne i vores arbejde, f.eks:

- hvad er behovet?
- hvilke kvaliteter skal der værnes om?
- hvad giver projektet værdi?
- hvad er potentialet?

I det efterfølgende arbejde, bidrager vi som rådgivere med vores professionelle erfaring for at finde de bedste løsninger til netop jeres behov.





Derfor inviterer vi jer til at deltage i byggeudvalget

Alle interesserede beboere er velkomne til at deltage i byggeudvalget, hvis formål er:

- At deltage konstruktivt i udarbejdelsen af helhedsplanen
- At bidrage med jeres viden om at bo i Toften
- At være med til at træffe valg og (de svære) fravalg
- At deltage i forventet ca. 5 møder i 2016.

Husk at helhedsplanen skal til endelig afstemning hos beboerne! Byggeudvalget er med til skabe en plan som flest muligt kan være tilfreds med.





Send os et postkort!

Vedlagt denne byggeavis, finder du et postkort, som I kan sende direkte til os rådgivere. Her kan I fortælle os om alle Jeres drømme og ønsker for det fremtidige Toften. Vi har skrevet eksempler på emner på postkortet til inspiration. Husk at udfylde navn og adresse.

Hvis du ønsker at tilmelde dig byggeudvalget, er der et afkrydsningsfelt på postkortet. Udfyld da venligst også mailadresse og tlf. nr.

Da vi meget gerne vil i gang med arbejdet i byggeudvalget, har vi sat en **tilmeldingsfrist fredag d. 13. maj**.



OBS

Information

Dette er Byggeavis nr. 2. Der vil løbende blive udsendt byggeaviser med information om projektet gennem hele forløbet.

Skulle du have mistet en tidligere byggeavis, kan den bestilles i åbningstiden hos ejendomsmesteren, Roskildevej 209, st.



Hvad sagde beboerne selv?

Der kom mange gode og spændende idéer til det fremtidige Toften.

Nedenfor ses et uddrag af de punkter, der oftest blev nævnt. Idéerne er opstillet i tilfældig rækkefølge og kan være i modstrid med hinanden. Det er dermed ikke et udtryk for en prioriteret rækkefølge eller at nogle idéer er bedre end andre.



Bygningernes indre:

- Ønske om inddragelse af altan i stueareal, så stue bliver større.
- Udepåliggende altan (ofte i forbindelse med ovenstående forslag).
- Bred men ikke dyb altan i hele stuens bredde.
- Karnap i stue er lille og svær at møblere
- Større badeværelser.
- Større køkkener, gerne ved inddragelse af værelse.
- Støjgener fra Roskildevej i boliger ønskes forbedret.
- Kolde ydervægge - især på gavle.
- Kolde rum, der er svære at opvarme. Visse rum er uden radiator.
- Flere stikkontakter i hele boligen. Særligt i køkken.
- Bekymring for størrelse på soveværelse hvis køkken og bad udvides.
- Toilet indrettes som i prøvelejlighed.
- Glasvinge ved bruseniche.
- Ønske om at stort rum deles op i flere.
- Mere opbevaringsplads.
- Velfungerende radiatorer.
- Sammenlægning af køkken og værelse.
- Større bad.
- Tilladelse til 2 husdyr.
- Ekstra gulv afløb.
- Bad i prøvelejlighed er for lille og toiletter sidder for højt.
- Flere stikkontakter.
- Klikgulv i hele lejligheden.
- Værelse og køkken sammenlægges.



- Nyt køkken/badeværelse.
- Nyt badeværelse med badekar?
- Skjulte vandrør så man ikke brænder sig på dem.
- Udsugning i badeværelse.
- Fugtproblemer.
- Nyt køkken med emhætte og plads til mere end en person.
- Nye gulve i hele lejligheden, som ikke knirker.
- Mere plads i køkken og udsugning/emhætte.
- Fugtproblemer i køkken.
- Sammenlægning af stue og køkken, samt nyt køkken.
- Sammenlægning af køkken og kammer.
- Sammenlægning af køkken og kammer.
- Adskilt brusesektion (Vådt badeværelse).
- Kolde ydermure mod Roskildevej.
- Nyt køkken og badeværelse.
- Nyt vindue i gavlen ved badeværelse
- Koldt køkken.
- Trænger til nyt køkken og badeværelse.
- Kolde vindueskarme i alle rum.
- Mangler stikkontakter i alle rum.
- Køkken mod Roskildevej gammelt og meget koldt om vinteren. Ingen varme i køkken.
- Tilladelse til 2 dyr i husholdningen.
- Kvadratisk stue i stedet for skævt indhak.
- Køkken i ny stue som i prøvelejlighed er ikke en god løsning. Kan ikke undvære stuen.
- Indvendige døre er skæve/gaber.
- Soveværelse mod Roskildevej støjer for meget.
- Udvidelse af kioskved brug af bagvedliggende stue.
- Ekstra opbevaring i køkken. Komfur rykkes fri af væg så der er plads til gryder.
- Nedtagelse af væg mellem køkken og lille værelse.
- Ventilation fra badeværelse.
- Større køkken, men ikke ønske om soveværelse mod Roskildevej (ønske om åbent vindue om natten uden støjgener).
- Mindre vindue i badeværelse
- Karnap i stue udvides med altanen, hvorefter altan bygges udenpå.
- Større badeværelse
- Mere opbevaringsplads
- Soveværelse mod syd er for varmt om sommeren.
- Der mangler tryk på vandet
- Altan inddrages i stue. Ny udenpåliggende altan.
- Større badeværelse.
- Større altan.
- Hjørnealtan på gavllejlighed.
- Større køkken og bad.
- Større stue (ingen altan). Gerne altan uden på stue.
- Lyskontakter på badeværelse
- Meget kolde ydermure
- Ønske om gode udsynsforhold fra altan, men bekymring for pulterkammer på altan ved transparent værn.
- Bevaring af indeliggende altan og udvidelse af altan på yderside facade.
- Altan i hele stuens bredde, dog ikke så dyb.
- Bevaring af indeliggende altan og udvidelse af altan på yderside facade.
- Radiator i køkken og badeværelse (evt.



gulvvarme).

- Ventilation i badeværelse.
- Badeværelse i prøveejlighed er for smalt (afstand til væg/vask).
- altan inddrages i stue, samt udenpåliggende altan.
- altan inddrages i stue, samt udenpåliggende altan.
- Ønske om brændeovn

Bygningernes ydre:

• **Altaner:**

- Altan ud mod gården (haven) i stedet for gavlen.
- Der er ikke plads nok på altan.
- Karnap ud for altan er ikke møblerbar – og det er altanen heller ikke.
- Altan til min. 4 personer dvs. min 2x4 m.
- "Let værn" på altan.
- Altan og karnap slås sammen, evt. altan udenpå.
- Mulighed for at lukke altandør udefra med håndtag.
- Ny altan udenpå, hvor der er plads til at samles.
- Ønske om en større altan, gerne uden på bygningen.
- Gavlaltaner kan ikke bruges.
- Altan bliver inddraget i lejemålet.
- Inddrage altan i stuen.
- Større altan, plads til 3-4 personer.
- Større altan, der er skærmet mod støj fra Roskildevej, samt vind.

• **Støj:**

- Støj fra Roskildevej (Vinduer).
- Støj fra Roskildevej – gavlaltaner kan ikke bruges til noget.

• **Vinduer:**

- Åbningsmulighed for de øverste vinduer (karnappen).
- Fuger omkring vinduer er utætte.
- Ingen udluftningsmulighed fra værelser i gavl ud over altandør (for stort).

• **Klimaskærm/Facader:**

- Gavlboliger er kolde.
- Vanskeligheder i form af kuldebro – specifikt vand som løber ned af vægge.
- Vil gerne bevare facadeudtryk uden for meget udenpå – vil gerne have større altan.
- Vindue i toiletrum hvor det er muligt
- Man får kolde hænder, når man arbejder i køkkenet om vinteren (mod Roskildevej) – (hørt).

• **Tag:**

- Solceller på tagene.
- Adgang til evt. tagboliger må ikke tage rum fra andre boliger (hørt, ikke skrevet).
- Solceller på tag. Kan evt. drive gulvvarme

• **Andet:**

- Jernbøjler ved P-plads fjernes så varer til forretning har lettere ved at komme frem
- Vand i kælderen – dræn ordnes
- Opgangsdør er utæt og skæv (dør fra bolig til opgang)
- Siddeplads til kunder som vil sidde



udenfor og nyde livet og se på folk (ved forretningerne)

- (For) lille radiator i værelse

Udearealer:

Brandvej og parkering:

- Parkering og brandvej fungerer ikke optimalt, som området er planlagt i dag.
- Den gule opstriking på brandvejen har ingen effekt. Beboere og besøgende bruger det som parkeringsplads.
- Der er for lang afstand til parkeringen.
- Parkering skal tættere på boliger længst væk fra parkeringsplads.
- Problemer med ulovlig parkering ved opstriket areal på parkeringspladsen.
- Bedre parkeringsforhold til dem, som bor længst fra parkeringsplads.
- Ønske om overdækket parkering

Cykler:

- Der mangler cykelparkering.
- Flere cykelskure. Der kommer flere børnefamilier til Toften.
- Cykelskure er fyldt op.

Renovation:

- Der er for lang afstand til skraldeskurene, hvis man er dårligt gående.
- Man skal gå langt med sit skrald.

Legepladser:

- Ønske om flere og bedre legefaciliteter.
- Større legeplads, som også passer til ældre børn.

- Fodboldbane bliver benyttet meget, men den er meget slidt og for lille. Desuden må der gerne være hegn omkring.
- Trampolin.
- Mulighed for "stille" leg for børn i gårdrum 2, eksempelvis skakborde.
- Pool til børnebørn.
- Flere legefaciliteter til børn.
- Legeplads i hver gård.
- Legepladser på plænerne (gerne naturpladser).
- Mange benytter Hedemarkens legeplads

Opholdsområder:

- Ønske om flere steder at opholde sig.
- De grønne plæner står tomme.
- Oasen i gård 2 fungerer godt. Den man finder i gård 1 er kedelig.
- Oasen er et dejligt opholdssted, men der er taget ejerskab over stedet.
- Græsområder i midten er i meget begrænset brug.
- Ønske om et halvtag, så der er mulighed for skygge.
- Græsplænerne står tomme.
- Oaserne må gerne være større. Der kan evt. etableres flere.
- Flere steder at opholde sig.
- De andre havefordybninger må gerne få overdække ligesom oasen.

Beplantning:

- Ønske om træer.
- Japanske Kirsebærtræer.
- Bøgetræer.



- Træer med flotte efterårsfarver.
- Flere grønne træer.
- Lav beplantning, så man har udsyn.

Andet:

- Der er ingen beboere der bruger tørrestativerne mod Roskildevej.
- Drivhus til beboere med grønne fingre.
- Hønsegård. Det fungerer i Hedemarken.
- Et udfordrende naturområde, der er interessant for beboernes hunde.
- Driften af udearealerne skal overvejes grundigt i projektet.
- Er der mulighed for etablering af jordvarme, når udearealerne alligevel skal renoveres?
- Er der mulighed for solenergi?
- Garagerne mangler belysning.
Garagerne mangler belysning.

Fælleshus:

Kvaliteter

- Plads til alle
- Plads til de unge
- Ja tak til fælleshus, hvor alle ældre kan deltage i arrangementer a la banko, spisning osv. Så ingen er udeladt og man også får integreret udlændinge i fællesskabet bedre.
- Mulighed for at mødes på tværs af Toftens grupperinger.
- Et fælleshus ville gøre det nemmere at tage initiativ til nye aktivitetsgrupper.
- Mulighed for at holde større fester som fødselsdage og konfirmationer.
- Fælleshus som fælles boligsocialt tilbud.
- Mere hyggeligt end de nuværende

fællesrum.

- Nye kontorer til Bent. Han skal have det godt!
- Orangeri med opvarmet swimmingpool.
- Fællesområder for fællesskabet.
- "Privatheden" skal væk fra fællesområderne.

Aktiviteter

- Ordentlige fester.
- Fælles fødselsdagskalender med stjerner sat på datoen for beboernes fødselsdage, så man kan blive mindet om hinanden og gode stunder man har haft sammen.
- Tværkulturel madlavning, hvor danskere af anden etnisk baggrund kan lære fra sig af deres madkultur.
- Danseaften hvor de ældre beboere lærer de unge, hvordan man dansede i gamle dage.
- Fælles hundeluftning og gåture.
- Teenager aktiviteter.
- Flere aktiviteter for dyr især hunde.
- Motionsklub, gåklub, danseklub, zumbaklub.
- Børnepool blev fjernet, fordi de fik at vide at der var ansvars fare. Rigtig ærgerligt. Børnene var vilde med at lege med vand.
- Måske kan man lave nogle vand-pjaske aktiviteter om sommeren.
- Vi kan godt lide at mødes omkring madlavning.
- Madlavning hvor børnene laver mad til de voksne.
- Vi burde få et fælleshus hvori hobbys kan udleves såsom male, spille spil, snakke, læse.
- Mulighed for træningsaktiviteter og fysisk aktivitet.



- Fester, billard, bordtennis.

Faciliteter

- Måske en læsekrog med en masse bøger.
- Værksted der fungerer og hvor man må larme.
- Petanquebane.
- Kreative værksteder.
- Depot med hobbyredskaber.
- Udnyttelse af fællesarealer som bænke, legepladser, petanquebaner.
- Mulighed for at lukke op og i og på den måde tilpasse rummenes størrelser til behovet for plads.
- God forbindelse mellem inde og ude, så man f.eks. kan holde grill hygge og havefester.

Placering

- Fælleshuset kunne ligge på kommunes grund ved siden af parkeringspladsen.
- Fælleshuset ville ligge for udsat på kommunes grund ved parkeringspladsen.
- Måske kunne man forsøge at bytte

noget grund for kommunes grund ved parkeringspladsen.

- Fælleshuset kunne ligge på hjørnet, hvor fodboldbanen ligger nu.
- Der er ikke plads på Toftens grund til et fælleshus.
- Måske kunne man købe den parcelhusgrund der grænser op til Toftens grund, og bygge fælleshus der.
- Vi ville ikke være så glade for at lægge fælleshuset i garagerne.
- Vi vil gerne beholde garagerne.
- Fælleshus, hvor garagerne er i dag.
- Fælleshuset må ikke placeres i gårdene.
- Placering på plænen overfor garagerne.
- Placering hvor den eksisterende legeplads ligger.

Øvrige kommentarer

- Genhusning: Vil gerne have individuelle løsninger, som den enkelte er med til at vælge
- Skal der genhuses?

