



Indeklima

Der er et stort fokus blandt beboerne i Toften på problemer med indeklimaet. Tilbagemeldinger fortæller om at der kan være fodkoldt i lejlighederne, at der er fugtigt på badeværelserne, at der er støj fra Roskildevej og flere andre gener. Byggeudvalget har derfor set på forskellige løsningsforslag, hvordan de hver især ville kunne hjælpe, og om kan forventes støtte til dette.

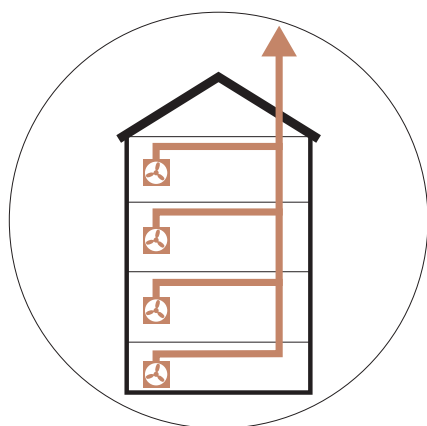
Fugt i badeværelserne

Der er på nuværende tidspunkt naturlig udluftning fra badeværelserne, dvs. aftrækskanaler uden mekanisk sug. I forbindelse med ombygning af køkken er der et krav om mekanisk ventilation i form af emhætte.

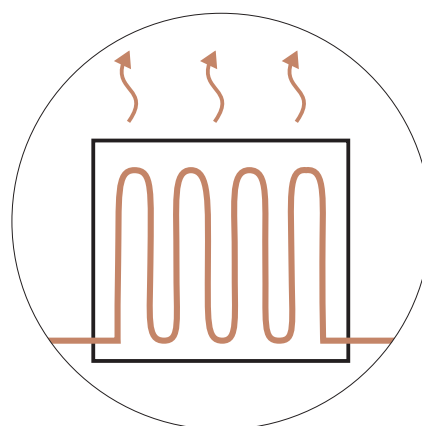
Der vil derfor være forholdsvis små omkostninger forbundet med samtidig at etablere **mekanisk ventilation i badeværelserne**, hvilket vil hjælpe på fugt.

Varme

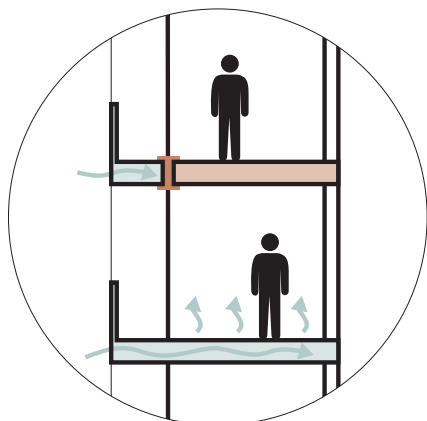
Visse rum, typisk køkkener, er i dag ikke radiatorer. I helhedsplanen vil det indgå, at der etableres varmeapparater i samtlige rum, hvilket vil øge komfort og afhjælpe trækgener.



Ventilation



Varmeapparater



Kuldebroer



Støj

Fodkoldt og kolde lejligheder

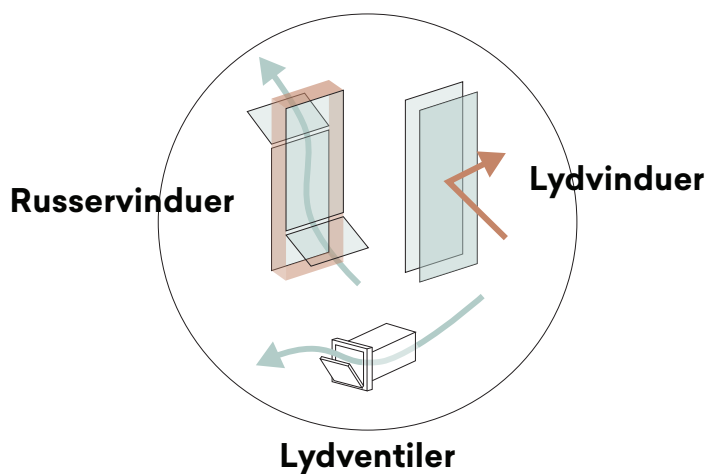
Generelt er alle ydermure **uisolerede** og særligt gavllejligheder er plaget af kolde vægge.

Betondæk er forbundet med ydermurene og leder derfor kulden ind under gulvene i stuen. Derved skabes det, der kaldes en "kuldebro". Denne leder kulden ind under gulvene i stuen og derfor opleves lejlighederne fodkolde.

Ved etablering af nye altaner, kan betondæk lokalt fraskæres ved facade og kuldebroen ved altanen bliver derved brudt. Øvrige rum vil fortsat være præget af kolde gulve.

Støj fra Roskildevej

Beboere klager over støjgener fra Roskildevej, særligt ved åbne vinduer. De nuværende vinduer er allerede af typen "lydvinduer", hvorfor en alm. vinduesudskiftning ikke vil afhjælpe støjgener med lukket vindue. Dog er det muligt at udlufte ved at opsætte lydventiler eller vinduer af typen russervinduer, der nedsætter støj når der udluftes.





Indeklima/facader

Efterisolering af facader

Efterisolering vil sige at man påfører isolering på enten yderside eller inderside af ydermuren. Det er teknisk set altid at foretrække at efterisolere udvendigt. Rent praktisk sættes isolering op på facade, hvorefter der sættes en ny facade uden på denne. Huset får så at sige en "overfrakke" på.

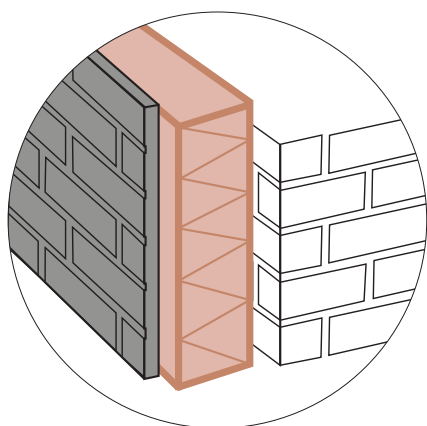
Ved efterisolering af Toften, vil mange af de indeklimamæssige gevinster være afhjulpet alene af efterisoleringen. Herunder:

- Afbrydelse af kuldebroer (kolde ydervægge og gulve)
- Afhjælpning af trækgener
- Mindre tendens til fugt i lejligheder ved gavllejligheder.

Efterisolering af facade er dyrere i anlægs-sum, end hvis det udelades. Dog skal man se på udgiften i et længere perspektiv, hvor anlægsudgiften kan indhentes af besparelser som følge af efterisoleringen. Altså kan det sommetider være en god investering at efterisolere. Dertil kommer alle de komfortmæssige gevinster, som beboerne får glæde af fra første dag.

Eksempler på besparelser ved efterisolering af facade:

- Besparelser på varmeanlæg, da eks. eksisterende varmeanlæg evt. kan bevares (afventer endelig afklaring)
- Omfugning af mørtelfuger i murværk kan udelades
- Besparelse på driftsudgifter for facade
- **Markant lavere varmeregning for den enkelte beboer**



Efterisolering



Hvad siger bundlinjen?

Det er blevet undersøgt, hvorvidt det er rentabelt at efterisolere facader set i et 30 årigt perspektiv, hvilket svarer til løbetiden på de lån, der kan optages til renoveringen. Beregningen er totaløkonomisk og medtager bl.a. også forventet varmebesparelse.

Den foreløbige konklusion er, at efterisoleringen, herunder udskiftning til nye vinduer, **godt kan betale sig.**

Byggeudvalget har derfor besluttet at arbejde videre med denne løsning i helhedsplanen

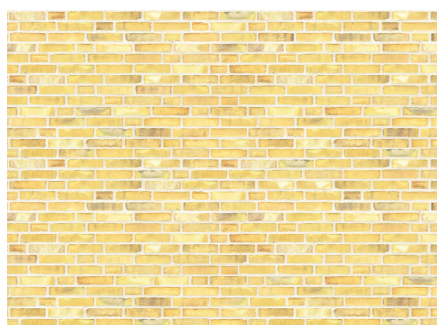
Facadematerialer

Ved efterisolering af facade, kan der vælges mange forskellige materialer.

Både kommunen og Landsbyggefonden kan have en holdning til valg af materiale med henblik på både kvalitet, karakter, patineringssegenskaber (ældede) og æstetik.

Med dette for øje har der været foreslået tre materialer; gul tegl (som eks. byggeri), pudset facade, samt skærmtegl.

Der var enighed i byggeudvalget om at arbejde videre med en gul tegl som facademateriale.



Tegl

Puds

Skærmtegl



Tilgængelighed



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.

Hvorfor tilgængelighed

Det er i forbindelse med renoveringen muligt at ombygge nogle af Toftens lejemål til tilgængelighedsboliger. Det vil sige, at disse boliger er tilpasset beboere, der er svært gående eller er kørestolsbrugere. For at boligerne skal være egnede til disse forhold, betyder det bl.a. at der skal være manøvre arealer, som er større end i en vanlig bolig, så man kan komme rundt med en kørestol. Det betyder også at der skal være fri adgang til boligen, enten ved hjælp af elevator eller ramper.

Ved etablering af tilgængelighedsboliger i Toften, vil det give bedre mulighed for beboere at kunne blive boende i afdelingen, også selvom de er dårligt gående. En mulighed, der ikke eksisterer i dag.

Bedre støttemuligheder

Det kan være fordelagtigt at etablere boliger som tilgængelige, da Landsbyggefonden i så fald yder ekstra støtte til renoveringen af disse boliger.

2 strategier

Vi har set på to forskellige muligheder for at ombygge nogle lejligheder til tilgængelighedsboliger. Disse to forslag bliver præsenteret på de følgende sider.

De to forslag kan stå alene, men de kan også kombineres, skulle man ønske at opføre samtlige tilgængelighedsboliger.

Byggeudvalget vedtog, at der skulle arbejdes videre med forslagene i den foreløbige helhedsplan.



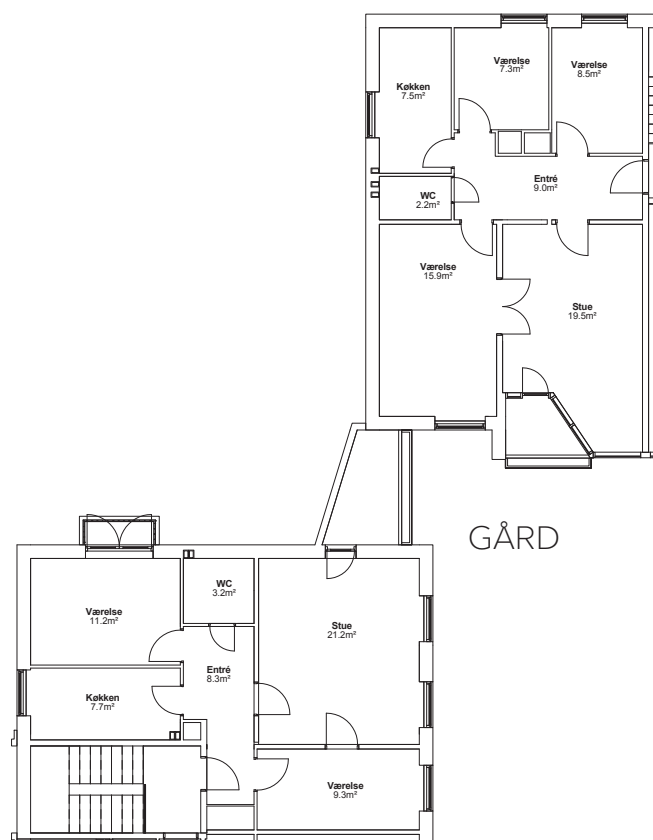
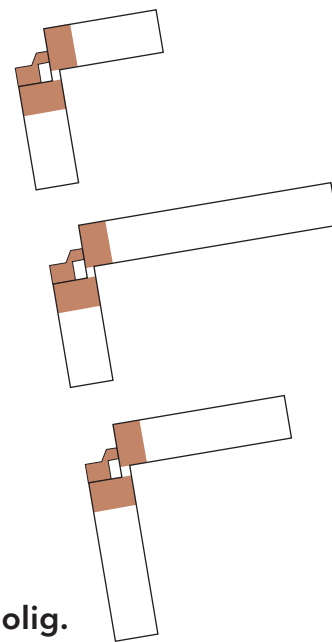
Tilgængelighed - Forslag A

Tilgængelighedsboliger i gavl mod Roskildevej

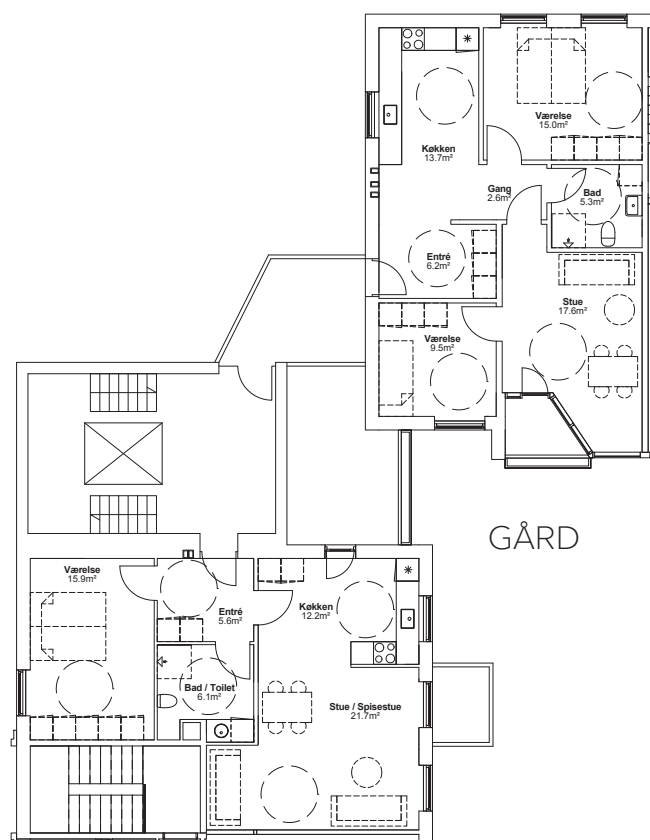
Der etableres en ny trappeopgang med elevator i en udvidelse af gavlene. Derved skabes adgang til lejlighederne i gavlene, der ombygges til tilgængelighedsboliger.

3 elevatorer og nye trapper.
15 tilgængelighedsboliger i alt.

Eksempel på boligtyper i gavlen, der ombygges til tilgængelighedsbolig.



Eksisterende



Fremtidig



Tilgængelighed - Forslag B

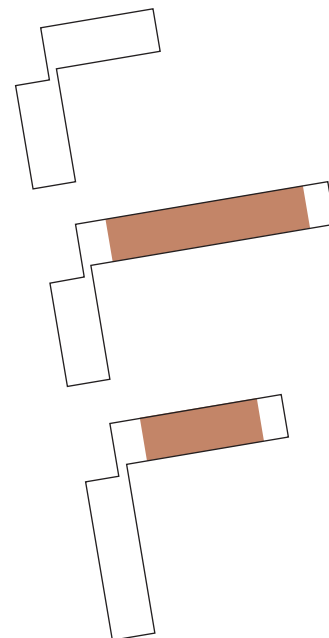
Tilgængelighedsboliger i stueetagen i blok 3 og 5.

Der etableres hævet terræn i gårdanlægget hvorved der muliggøres adgang fra terræn til stuelejligheder.

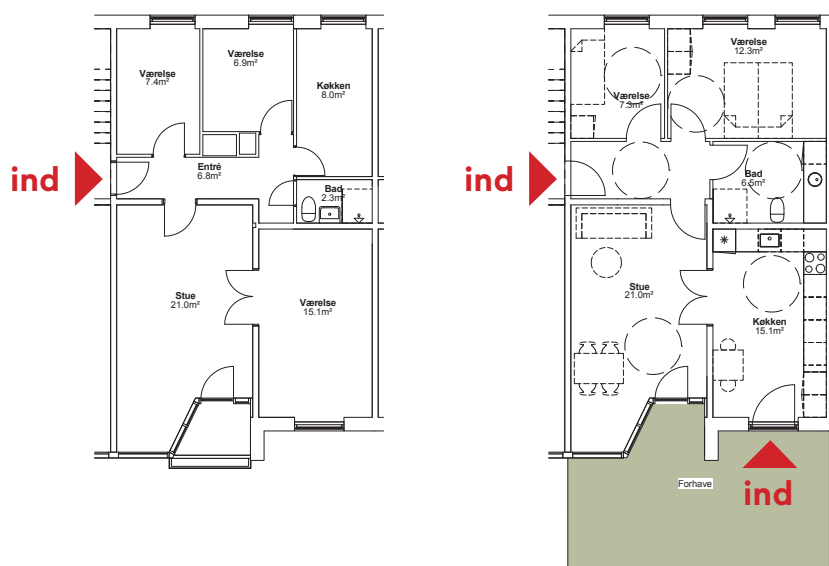
Adgang etableres fra haven, hvor der også kan anlægges en lille privat forhave med opholdsterrasse tilhørende stuelejligheden.

OBS: Se også forsideillustration.

**Etablering af terræn med rampeforløb.
12 tilgængelighedsboliger i alt.**



Eksempel på boligtype i stueetagen, der ombygges til tilgængelighedsbolig.



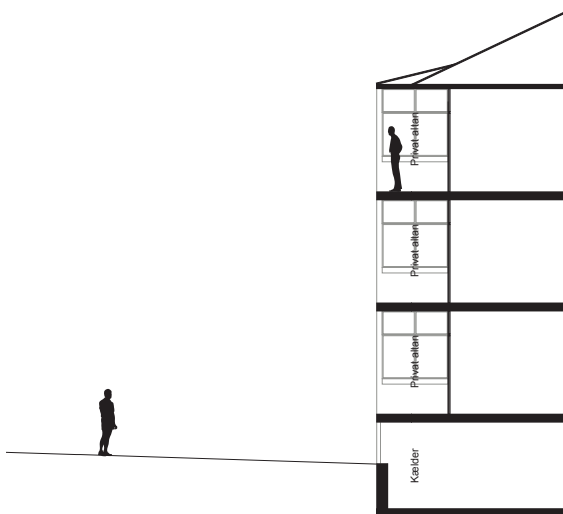
Eksisterende

Fremtidig



Tilgængelighed - Forslag B fortsat

Eksisterende



Fremtidig med forhave



Eksisterende

KÆLDERNEDGANG

KÆLDERVINDUER



Fremtidig med forhave

STI, DER LEDER TIL ALLE HAVER

EVT. NYE DØRÅBNINGER

PLANTEKUMME

MUR ELLER STAKIT



Historien og fremtiden

Interview med Jørgen Kristoffersen, Toften

af Kommunikationsmedarbejder i BO-VEST Marianne Nimb

Den renovering, som beboernes byggeudvalg og Rubow arkitekter planlægger sammen med BO-VEST er gennemgribende. Jørgen Kristoffersen på 91 har boet i Toften i 63 år, og er lidt ængstelig ved de mange ændringer.

Toftens Byggeavis mødte ham til en snak om, hvad der har været godt ved at bo i Toften i alle disse år.

Fra Middelfart mod muligheder

"Vi kom hertil fra Middelfart og flyttede ind på min kones 30 års fødselsdag". Jørgen Kristoffersen var udlært møbelsnedker men søgte mod hovedstaden, fordi der syntes at være lidt flere muligheder. "Jeg har både arbejdet som snedkermester, men sluttede af med at være lærer på Teknisk skole på Tuborgvej", fortæller Jørgen. "Der var flere muligheder for arbejde herovre, så det var det rigtige, vi gjorde."

Luksus - med indbygget køleskab

Da Jørgen, hans kone og deres to små børn kom til Albertslund fik de straks bolig i Toften. "Det var jo luksusboliger den gang. Med nedfaldsskakt og indbygget køleskab i lejlighederne, hvor kompressoren stod i kælderen. De var også dyre - huslejen var på 102 kr. om måneden, så der skulle tjenes nogle penge." Jørgen fortæller, at de ikke omgikkes så mange den gang - "Vi tog hjemmefra klokken 7 om morgenen og kom hjem klokken 7 om aftenen. Og når vi havde weekend, skyndte vi os afsted. Jeg er nemlig

bidt af en gal campist, så vi var på mange ture." Jørgen fortæller, hvordan han havde bygget en sammenklappelig seng i en reol, mens børnene delte værelse. Og da de skulle have hvert deres værelse, søgte han om lov til at blænde en dør og opsætte en skillevæg "- det fungerede fint i mange år, " smiler han. "Vi har haft det godt her."

Oase

Jørgen er stadig glad for at bo i Toften: "Jeg kender flere her i dag. I min opgang bor vi kun enlige. Når det er godt vejr, mødes vi hver eftermiddag nede i 'Oasen', som vi kalder den - det, der en gang var en sandkasse, som min søn hev sand og orme med hjem fra hver dag. Der tager vi vores kaffe og lidt kage med ned, og så sidder vi og hygger os. Da vi flyttede ind var vi alle 'des' og alle havde travlt med at gå på arbejde. I dag hilser jeg på alle".

Renoveringen - se den på afstand

"Jeg har ikke meget lyst til renoveringen - min lejlighed er dejlig, som den er. Her har jeg boet altid. Men det er jo fremtiden, det ved jeg. De skal nok gøre noget. Mit ønske er, at komme ned på alderdomshjemmet nede om hjørnet, når de begynder at rode her. Så kan jeg se det hele derfra og på afstand", smågriner Jørgen.



Hvad er det næste der sker?

Der er vil være endnu et byggeudvalgsmøde, hvor der skal tales om nedenstående emner, før vi igen skal samles til et beboermøde i oktober.

I december skal I godkende indsendelse af den foreløbige helhedsplan gennem en afstemning. I vil få besked i god tid.

2016 TIDSPLAN

