





INDHOLDSFORTEGNELSE

HVORFOR EN HELHEDSPLAN?

HVORFOR SØGER VI?	5
GRUNDLAG OG POTENTIALER	7
VISIONEN FOR TOFTEN	9

TOFTEN I DAG

BESKRIVELSE AF OMRÅDET	11
BEBYGGELSEN OG FACILITETERNE	13
BEBOERNE OG DE SOCIALE FORHOLD	17
AFDELINGENS ØKONOMISKE SITUATION	17

KONKRETE MÅL

DE FYSISKE FORHOLD I AFDELINGEN	19
MÅL - AFDELINGENS ØKONOMISKE FORHOLD	21

AKTIVITETER OG TILTAG

FYSISK OPRETNING	23
GENHUSNING	37

BUDGET OG FINANSIERING

39

PROCES OG TIDSPLAN

40

PROJEKTKOORDINERING OG ORGANISATORISKE RAMMER

41

HVORFOR EN HELHEDSPLAN?

- HVORFOR SØGER VI?
GRUNDLAG OG POTENTIALER
VISIONEN FOR TOFTEN

Bygningerne i Toften trænger til en gennemgribende renovering, der blandt andet omfatter byggeskader på beton, udskiftning af tag og udskiftning af brugsvandsinstallationer. Dertil vil det tjene afdelingen godt at få forbedret indeklimaet i boligerne.

Afdelingen har i en årrække generelt haft et stort renoveringsbehov og der er siden 2003 blevet udarbejdet flere planer for renovering. Af større tiltag, er kun en vinduesudskiftning i 2001 blevet udført. Andre påtrængende arbejder har ikke kunnet opnå flertal blandt beboerne på grund af frykten for en større huslejestigning. Dette skal ses på baggrund af beboersammensætningen, som afviger fra gennemsnittet i kommunen i en række forhold, der gennemgås i afsnittet om sociale forhold.

SBS udførte et forslag i juni 2009, som blev indsendt til Landsbyggefonden sammen med skema A. I den videre bearbejdning af helhedsplanforslaget, viste der sig dog

behov for justering af indhold og form, hvilket krævede større strukturelle ændringer i forslaget. Det lykkedes desværre ikke i en efterfølgende intern bearbejdning – herunder udførelse af prøverenoveringer i tre lejligheder - at opnå overensstemmelse imellem koncept for ombygning og økonomi i forhold til beboere og bestyrelsens forventninger og ønsker til helhedsplan.

Nu er genopretningsbehovet imidlertid vokset i en så omfattende grad, at afdelingen ikke længere selv formår at løfte den økonomiske byrde ved en opretning, eller fortsat at vedligeholde sig ud af renoveringsbehovet. Således er en snarlig gennemførelse af en helhedsplan, den eneste tilbageværende mulighed for byggeteknisk genopretning og fremtidssikring af Toften.

Med denne ansøgning er formålet at gøre rent bord, således at foreningen kan fremtidssikres, både byggeteknisk og socialt, men også økonomisk.

Toften skal renoveres og der er nu i afdelingen en udbredt forståelse for dette behov og en vilje til at se fremad.

Den foreløbige helhedsplan har lagt grundlag for denne endelige helhedsplan og blev til i et intensivt samarbejde med beboerrepræsentanter og samtlige beboere gennem en række workshops i 2016. Arbejdet med helhedsplanen har været præget af en meget transparent proces med løbende information til beboerne i Toften.

Samarbejdet mandede først ud i den foreløbige helhedsplan, som blev indsendt til LBF i 2016 og nu dette forslag i den endelige helhedsplan.

Til projektforslaget hører også bilag, som fremgår af dokumentlisten.



HVORFOR EN HELHEDSPLAN?

HVORFOR SØGER VI?

- GRUNDLAG OG POTENTIALER
- VISIONEN FOR TOFTEN

GRUNDLAG

Toften har ry for at være et trygt sted at bo, hvor især mange ældre søger hen og beboerne er generelt glade for at bo.

Størstedelen af afdelingen står dog som originalt fra opførelsestiden i 1951, med originale og trange køkkener og bad, samt små utidssvarende værelser i mange af lejlighederne. Der er derfor et stort behov for udskiftning af køkken og bad og, i denne sammenhæng, en generel omdisponering af lejligheder.

Toften er Vridsløselille Andelsboligforenings (VA) første bebyggelse og står som en af få gule murstens etageejendomme i Albertslund. Det fylder meget i beboernes hverdag, at bebyggelsen er svær at opvarme og plaget af træk- og kuldegener. Nærheden til Roskildevej giver desuden anledning til meget støj.

Til trods for bygningernes tilstand er huslejeniveauet et af de højeste i Vridsløselille Andelsboligforening.

Udearealerne i Toften bærer præg af tidens tand og ikke mindst en manglende overordnet planlægning. Der er enkelte opholdsarealer, samt lidt spredte legeredskaber, men ellers indbyder gårdrummene, med deres parklignende karakter, ikke til aktiviteter beboerne imellem.

Da boligerne har en beskeden størrelse, giver det god mening at styrke uderummenes opholdsmuligheder.

POTENTIALER

Alle boliger i Toften er mindre boliger med en gennemsnitsstørrelse på 74,7 m² og med typisk 3 værelser. Set i forhold til boligudbuddet i Albertslund Kommune, er denne størrelse attraktiv, da de fleste øvrige boliger i kommunen er noget større og dermed egnede som familieboliger. Der er derfor et stort potentiale og fremtidsperspektiv i at bevare boligerne i den størrelse, de har.

Boligerne er attraktive for både enlige og ældre, men også mindre familier som f.eks. enlige forsørgere. Alle boliger har adgang via trapper, da stueetagen er hævet over terræn, hvilket dog ikke er hensigtsmæssigt for ældre beboere.

I projektforslaget er der derfor arbejdet med løsninger, hvor størrelsen på boligerne forbliver uændret, men hvor der sikres niveaufri adgang til et udvalg af boliger, der indrettes som tilgængelige boliger.

Udearealerne i Toften er som nævnt i dårlig forfatning og uden overordnet planlægning. Udover nogle små nedsænkede opholdsområder, tjener udearealerne mest som skuerum. I forbindelse med helhedsplanen er det derfor oplagt at styrke gårdrummenes funktion som uformelt møde- og opholdssted for beboerne.



Billeder fra beboermøder og byggeudvalgsmøder

HVORFOR EN HELHEDSPLAN?

HVORFOR SØGER VI?
GRUNDLAG OG POTENTIALER

- VISIONEN FOR TOFTEN

VISIONEN FOR TOFTEN

Toften skal også i fremtiden være en tryk og attraktiv bebyggelse med attraktionsværdi for en bred vifte af beboere! Med fokus på et godt fællesskab og en gennemgående kvalitet i renoveringsprojektet, vil Toften løfte sig til en boligforening med høj komfort og livskvalitet og være en attraktion i det samlede boligudbud i Albertslund.

Dermed er visionen, at Toften i fremtiden vil øge sin konkurrenceevne i forhold til andre botilbud. Den unikke etagebebyggelse i gule teglsten, vil være et vartegn for kvalitet og omhu.

Fremtidige tiltag indpasses med nænsomhed og respekt for den oprindelige arkitektur, der er kendetegnende for Toften.



Postkort fra beboerne til rådgiverne



Albertslund kommune



Toften



Området

TOFTEN I DAG

- BESKRIVELSE AF OMRÅDET
BEBYGGELSEN OG FACILITETERNE
BEBOERNE OG DE SOCIALE FORHOLD
AFDELINGENS ØKONOMISKE SITUATION

Adresse og matr.nr.

Roskildevej 209-241, 2620 Albertslund
Matr.nr. 2e, 2py

Bebyggelsestype

Blokbebyggelse i 3 etager, opført i gule mursten med tage i eternit (oprindeligt eternitskifer). Altanpartier i formstøbt beton.

Opført

1949-50

Arkitekt og ingeniør

Brøbech & Thomsen som arkitekter og
Hilmar Salmark som ingeniør

Energimærke

D

Arealer

Grundareal 15.771 m²
Bebygget areal 2.747 m²
Boligareal 7.803 m²

Boliger

Boliger ialt 98 stk
Gennemsnitligt areal 74,7 m²
3 erhvervslejemål
6 garager, heraf 1 til drift

Husleje

878 kr / m² (2017 budget)

Toften, der er VA's ældste afdeling, ligger i Albertslund Kommune på hjørnet af Roskildevej og Vridsløsevej og er nabo til Vridsløselille Landsby. Toften blev opført i 1949-50, og der er 98 boliger. Bebyggelsen blev oprindeligt opført for at skabe ordentlige boligforhold for fængselsbetjentene i Vridsløselille Statsfængsel.

Toften ligger både stationsnært og har indkøbsmuligheder i umiddelbar nærhed. På modsatte side af Roskildevej, lige overfor Toften, ligger to dagligvarebutikker, døgnkiosk, samt busforbindelse direkte til Albertslund Centrum og S-togsstation. Der ligger skole, 3 børneinstitutioner og et lokalt medborgercenter med bibliotek indenfor 500 meter fra Toften.

I umiddelbar nærhed af Toften ligger den almene boligbebyggelse Hedemarken med godt 900 boliger og ejerforeningen Mölndalsparken med 90 boliger. Albertslunds Vestcenter med små-butikker og to dagligvarebutikker ligger 15 minutter væk i gåafstand og Albertslund centrum med butikker og kultur er også kun 15 minutters gang væk.

Hele bebyggelsen danner en beskyttende ryg mod den støjende Roskildevej og Vridsløsevej og åbner sig ud mod et haveanlæg af parklignende karakter, der slutter op til den gamle landsby. Den første blok ud mod parkeringspladsen har butikker i nederste etage samt ejendomskontor. Foran disse er der indrettet et lille torv. Den kommunale gang- og cykelsti passerer torvet og fortsætter mod nord i en tunnel under Roskildevej.

Bolityper:		
Bolitipe	Antal	Gennemsnitlig m ²
2V	6 stk.	66,3 m ²
3V	62 stk.	70 m ²
4V	30 stk.	87,9 m ²
I alt	98 stk.	74,7 m ²



Bygningerne udgøres af 3 blokke med facaden vendt mod Roskildevej og er sammenbygget med 3 blokke med gavlen vendt mod Roskildevej som i tre store L-formede figurer. Hvert L slutter sig om hvert sit grønne areal, hvor der er et forsænket cirkelrundt opholdsareal med plads til borde og stole.

De 6 boligblokke i 3 etager hver er opført i gule mursten med sorte eternittage. I de syd- og vestvendte facader er der altaner. Nogle boliger har franske altaner.

Der er indvendige trappeopgange med terrazzo på trapper og reposer. Der er 6 garager, hvoraf en benyttes af driften og resten udlejes til beboere, p-pladser på terræn til alle og 18 kælderrum til udlejning. Der er boliger som beskrevet herunder:

Antal	Rum	Størrelse i m2
6	2 værelser	66 - 77
62	3 værelser	59,8 - 79,3
30	4 værelser	81,1 - 95,2

Adgang til samtlige boliger foregår ligeledes via trappeopgange og da stueetagen er højtliggende, er bebyggelsen ikke egnet for kørestolsbrugere.

Nuværende fællesfaciliteter er alle placeret i kælder og består af et mindre fælleslokale, billardrum, hobbyrum, fællesvaskeri, samt EDB-rum. Ejendomsmesterkontoret er beliggende i det høje stueetageniveau.

Da hverken kælder eller stueetage er tilgængelige for kørestolsbrugere, kan de fælles faciliteter derfor ikke forenes med eventuelle tilgængelighedsboliger med deres nuværende adgangsforhold.

Byggestilen er enkel og tidstypisk, og er udadtil af høj arkitektonisk kvalitet. Dog bærer den indvendige indretning præg af datidens små rumligheder, der i dag ikke kan betragtes som tidssvarende.

Udvendigt bærer bygningerne præg af manglende vedligehold.

I murværk og fuger ses en del skader og det er nødvendigt at omfuge, samt at udskifte revnede, afskallede og løse sten. Alternativt kan facaden efterisoleres med f.eks. ny skalmur, hvorved reparationer kan udelades.

Tagbelægningen er af asbestholdig bølgeeternit og fra 1975. Belægningen fremstår uden synlige skader og har en forventet restlevetid på 5-10 år, hvorfor den foreslås udskiftet med sigte på nærværende proces' længde/varighed. Tagkonstruktionen fremstår i god stand.

Udvendig beton er generelt i præget af byggeskader. Der ses tydelige tegn på forvitring og armering er rusten. Det gælder både betonbrystninger under vinduer, ved altaner, samt beton ved sammenbygninger.

Betonbrystninger under vinduer er mangelfuldt isoleret og udgør dermed en stor kuldebro ind til stuer.

TOFTEN I DAG

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

- BEBYGGELSEN OG FACILITETERNE

BEBOERNE OG DE SOCIALE FORHOLD

AFDELINGENS ØKONOMISKE SITUATION

Betondæk, der danner bund i altaner og stuegulv, er på udvendig side karbonatiseret og skal enten holdes absolut tørre eller udskiftes. Da betondækkene strækker sig fra altan til dæk under stue, er dette også en stor kuldebro.

Det anbefales derfor, at beton enten udskiftes i forbindelse med den forestående helhedsplan, alternativt kan der ved brystninger efterisoleres på udvendig side.

Vinduer i boliger er Velfac træ-alu vinduer fra 2001, heraf nogle med lydruder. Vinduer og døre bør eftergås vedr. tætningslister og bevægelige dele justeres og smøres. Hvor der efterisoleres facader, vil det ikke være rentabelt at genopsætte vinduer.

Sålbænke af beton fremstår med en del revner og bør udskiftes til f.eks. fiberbeton. Køkkener er små, uden udsugning og generelt utidssvarende. Badeværelser er ligeledes små og blot forsynet med naturligt aftræk. Udluftningen er ikke tilstrækkelig og der er derfor fugt i badeværelserne og lugt spredes fra køkkener.

Da bebyggelsen er uisolaret og opført i massive teglvægge med betondæk, ledes kulde ind på alle flader i lejlighederne. Ikke alle rum er forsynet med varmeapparat og lejlighederne opleves derfor meget kolde.

Der er ligeledes observeret skimmel, som typisk fremkommer ved uisolerede og dårligt ventilerede forhold.



Betonbrystninger og -altankasser er nedbrudte.



Beton på mellembygninger er nedbrudt.



Murværk skal enten omfuges og renoveres eller der kan efterisoleres.



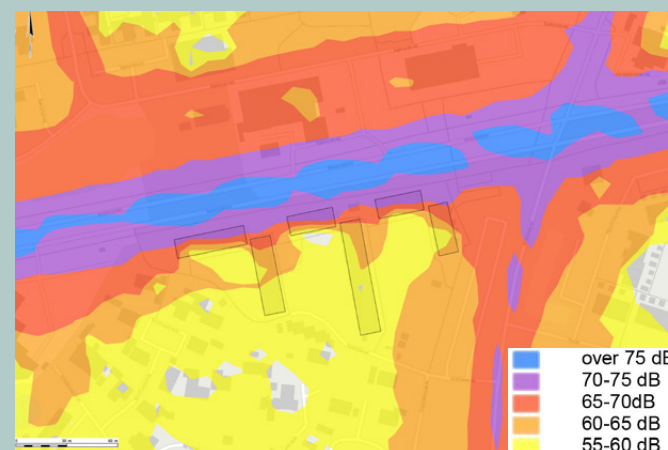
Eksempel på forekomst af skimmel/2011.



Faldstammer og udvendige nedløb skal renoveres.



Vandinstallationer er oprindelige.
Brugsvandsinstallationer skal udskiftes.



Bebyggelsen er plaget af støj fra Roskildevej.



Belægninger med Bellahøj-fliser er porøse og ujævne.

TOFTEN I DAG

BESKRIVELSE AF OMRÅDET

- BEBYGGELSEN OG FACILITETERNE
BEBOERNE OG DE SOCIALE FORHOLD
AFDELINGENS ØKONOMISKE SITUATION

Afløbsinstallationen er udført i støbejern, med flere punktudskiftninger pga. tæring. Installationen er oprindelig, og den forventede levetid er overskredet. Det anbefales at afløbsinstallationen udskiftes i sin helhed inkl. gulvafløb i badeværelser.

Brugsvandsinstallationen er udført i galvaniseret stålør. Der er udført en del punktudskiftninger og reparationen pga. tæring. Installationen er oprindelig, og den forventede levetid er kraftigt overskredet. Der ses flere tydelige tæring især på hovedledninger i kældre. Det anbefales at installationen udskiftes i sin helhed.

Centralvarmeinstallationen er udført i sorte stålør med radiatorer placeret under vinduer langs facader. Anlægget er 1-strengt med øvre fordeling i uopvarmet loftrum. Anlæggets opbygning fordrer en høj fremløbstemperatur fra varmeveksler, hvilket kan blive problematisk at opnå, idet fjernvarmeleverandøren har varslet, at der vil ske en gradvis sænkning fremløbstemperaturen fremover.

For yderligere information om bebyggelsens tilstand, henvises til vedlagte tilstandsvurdering.

Alle uderum består af en grøn græsflade med få solitære træer, samt smalle beplantningsbælter imellem facader og stier. I hvert gårdrum er der et mindre nedsænket cirkelformet opholdsområde. Rummene virker meget åbne og overskuelige, men indbyder ellers ikke til ophold og benyttes sjældent.

Ankomsten til området sker via bil fra den store parkeringsplads langs Vridsløsevej. Her er asfalt og opstribning med afskallinger, huller og lunger og giver derudover et dårligt førstehåndsindtryk. Som gående er der adgang fra både øst og vest fra Roskildevej. Begge ankomstområder fremtræder anonyme.

Stierne i gårdrummene løber tæt på bygningernes facader adskilt af et smalt beplantningsbælte. Stierne løber ikke ind i gårdrummene og mangler oplevelsesværdi.

Belægningen på en stor del af de belagte flader, er den karakteristiske bellahøjflise i stort format, der var tidstypisk for 1950'erne. Tidens tand har haft sin indvirkning på disse og får hele området til fremstå slidt.

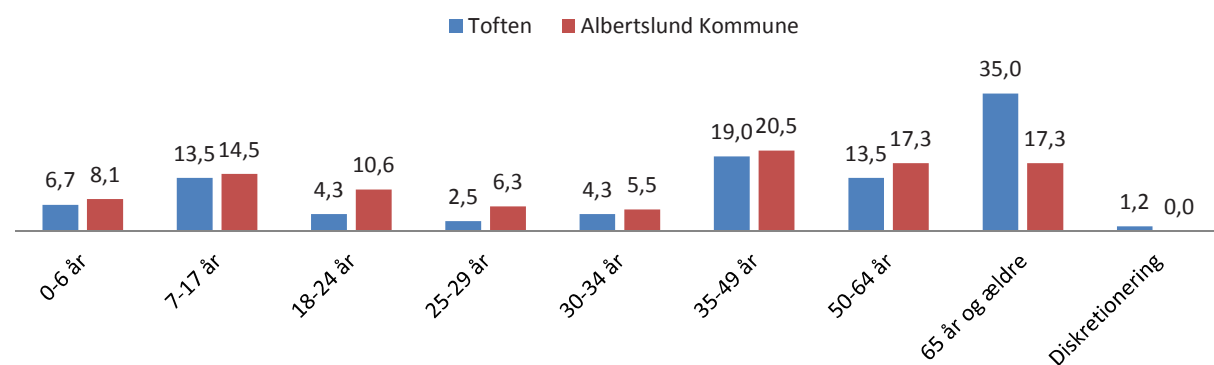
Generelt er der begrænset belysning i haveanlægget. Der er væghængt belysning over indgangsdøre og kun få steder belysning i terræn. På sigt kan dette udfordre tilgængelighed og overskuelighed og kriminalpræventive forhold.

I gårdrummet længst mod øst står der et antal store asketræer, der er syge og skal fældes.

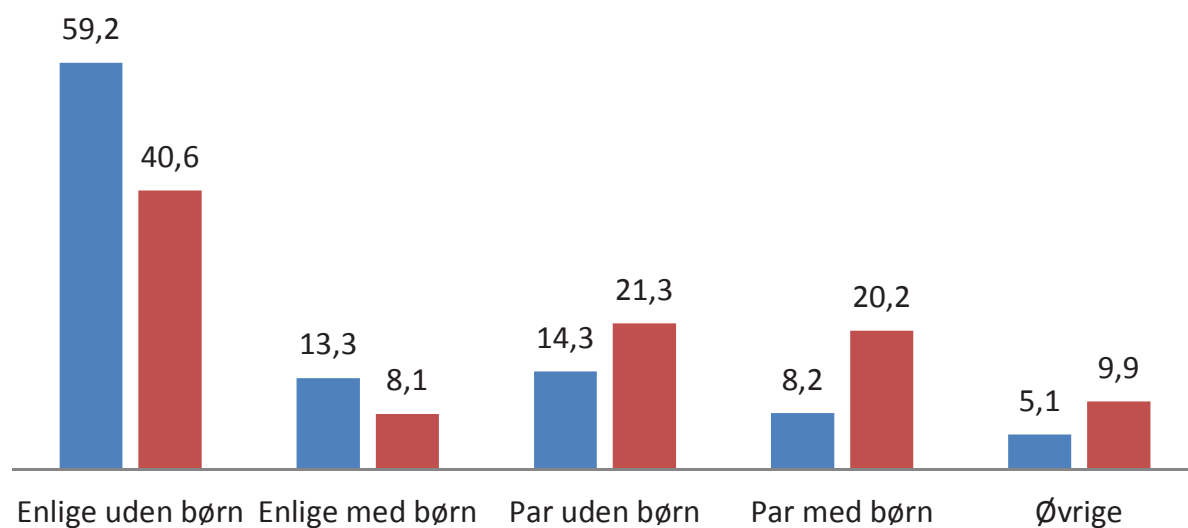
Områdets eneste legeareal er også placeret i gårdrummet mod øst. Indretningen er utidssvarende og udfordrer ikke børnenes sanselige og motoriske udvikling.

Generelt mangler uderummene karakter og placering af skure og inventar bærer præg af mangel på helhedsorienterede løsninger.

Aldersfordeling

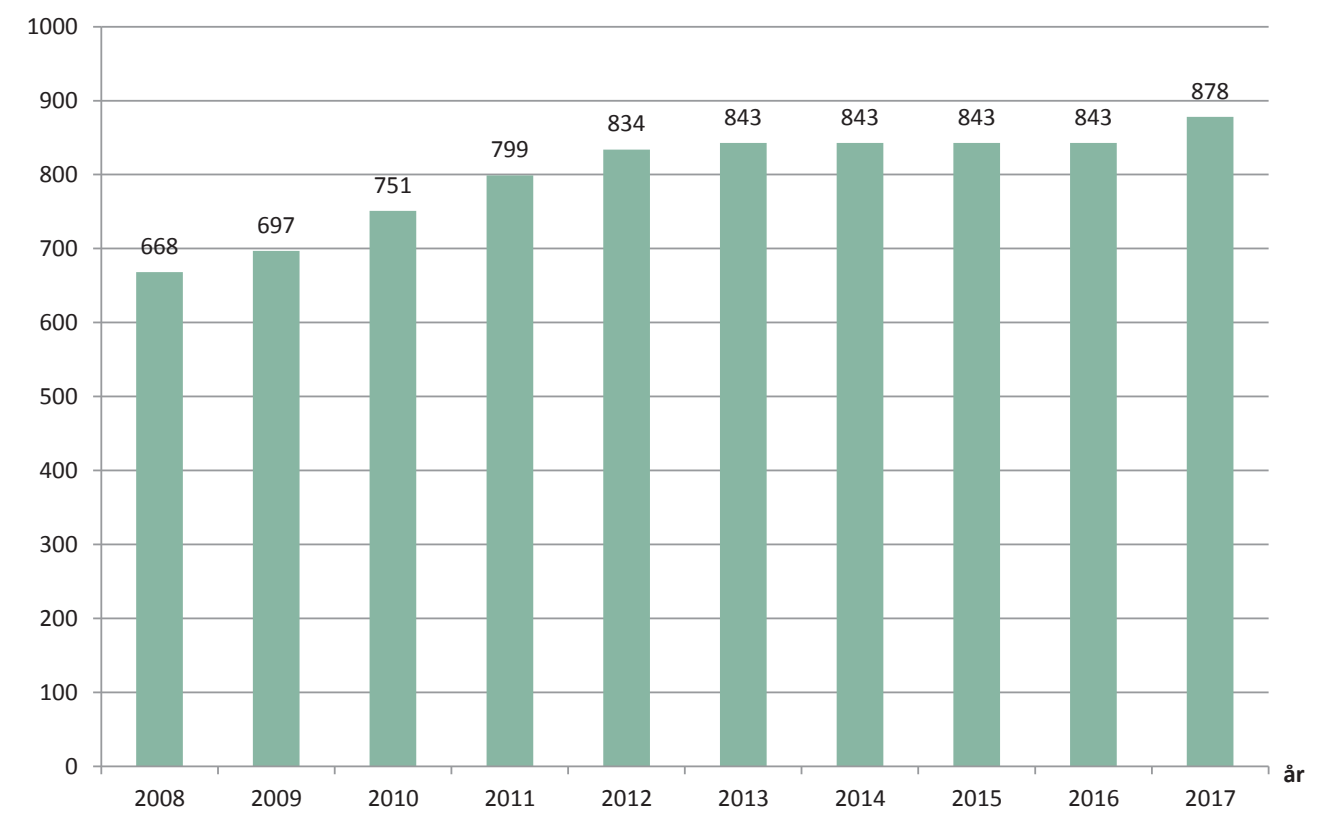


Den procentvise fordeling af beboere efter alder.
Kilde: Socioøkonomiske nøgletal 2016, Danmarks Statistik.



Den procentvise fordeling af husholdninger efter familietyper.
Kilde: Socioøkonomiske nøgletal 2016, Danmarks Statistik.

kr/m²/år



Huslejestigning 2008-2017

TOFTEN I DAG

BESKRIVELSE AF OMRÅDET BEBYGGELSEN OG FACILITETERNE

- BEBOERNE OG DE SOCIALE FORHOLD
- AFDELINGENS ØKONOMISKE SITUATION

BEBOERNE OG DE SOCIALE FORHOLD

Toften havde ved udarbejdelsen af den foreløbige helhedsplan i 2016 i alt 163 beboere fordelt på 98 husstande. Afdelingen er kendetegnet ved at have en forholdsvis større andel af ældre beboere. 35 procent af beboerne er 65 år eller derover, hvilket er 18 procent højere end fordelingen i Albertslund Kommune. Desuden har afdelingen procentvis halvt så mange beboere mellem 18 og 34 år end fordelingen i resten af kommunen.

Sammenlignet med Albertslund Kommune er den største forskel på beboersammensætningen i Toften, at der er en langt højere andel af husstande med enlige – både med og uden børn. Ca. tre ud af fire lejemål består af enlige, mens knap halvdelen af i Albertslund Kommunes husstande udgøres af enlige.

Ud af afdelingens 163 beboere er 33 af dem børn. Omkring halvdelen af disse børn vokser op med en enlig forsørger. Den procentvise fordeling af børn, som vokser op med en enlig forsørger, er ca. dobbelt så høj som det kommunale niveau på 22 procent.

Den gennemsnitlige årlige indkomst pr. husstand i Toften var i 2016 303.268 kr., hvilket er 177.564 kr. lavere end gennemsnittet i Albertslund Kommune. Den store forskel

på den gennemsnitlige husstandsindkomst hænger især sammen med større andel af enlige. Den gennemsnitlige årlige indkomst pr. person er 185.752 kr., hvilket er 31.406 kr. lavere end gennemsnittet i kommunen.

Ca. 16 % af beboerne i Toften er uden beskæftigelse, hvilket er ca. dobbelt så højt som procentsatsen uden beskæftigelse i kommunen. Ca. 35 % af beboerne er 65 år eller derover. Således er en stor del af beboerne ikke tilknyttet arbejdsmarkedet, da de enten er på pension, førtidspension eller på kontanthjælp. En stor del af disse beboere bruger derfor en stor del af deres tid i boligområdet.

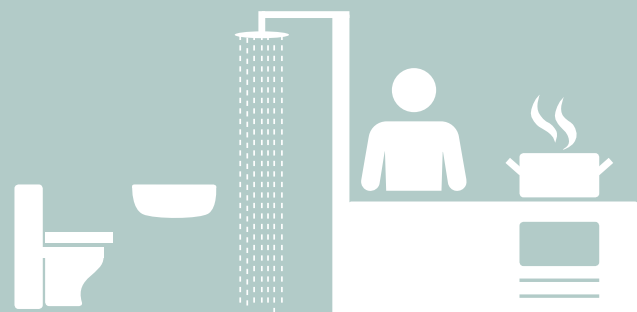
Se grafer modsatte side vedr. aldersfordeling og husstande/familietyper.

AFDELINGENS ØKONOMISKE SITUATION

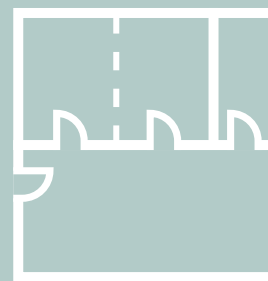
Toftens driftsøkonomi er relativt velfungerende dog uden større henlæggelser på trods af, at vedligeholdsstandarden er mindre tilfredsstillende. Vedligeholdsstandarden skal ses i lyset af den fortløbende forventning om en snarlig helhedsplan.

Toften har en lavere forventet henlæggelsessaldo pr. ultimo 2016 end ideelt. Den ligger på 19.402 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket ifølge BO-VEST's egne målsætninger ligger i intervallet "mindre tilfredsstillende". For at være tilfredsstillende burde den være på over 25.000 kr. pr. lejemålsenhed.

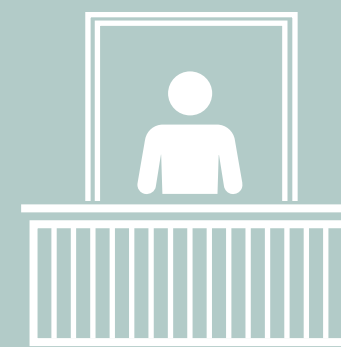
Se graf modsatte side vedr. huslejestigning.



Nye køkkener og bad



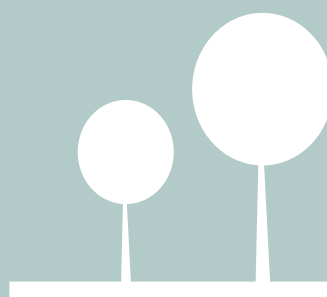
Fleksibel indretning



Større altaner orienteret mod gård til alle



Bedre indeklima



Bedre udearealer



Tilgængelighedsboliger med adgang fra terræn

KONKRETE MÅL

• DE FYSISKE FORHOLD I AFDELINGEN AFDELINGENS ØKONOMISKE FORHOLD OG KONKURRENCEEVNE

1. TOFTEN SOM BOLIGTILBUD

Set i forhold til Albertslund Kommunes øvrige boligudbud, har de nuværende boligstørrelser en ideel størrelse. Dette afspejles i at afdelingen har en lang venteliste og at der er lille udskiftning af lejere. Projektet indeholder derfor forslag om et varieret boligudbud indenfor eksisterende størrelser af lejligheder. I den forløbige helhedsplan er det blandt andet undersøgt, i hvilket omfang det er muligt at indrette tilgængelighedsboliger i eksisterende lejligheder, samt ved evt. anlæggelse af nye tilgængelige tagboliger.

Ved at fastholde udbuddet af boligtyper - dog med en tilføring af tilgængelige boliger - er hensigten at fortsætte og videreudvikle en attraktiv boligforening med en blandet beboersammensætning. De typiske beboere vil være enten seniorer, små familier, enlige eller enlige med børn, par uden hjemmeboende børn etc.

2. BOLIGSTANDARD

Der er 13 forskellige boligtyper i bebyggelsen, der alle har forskelligt potentiale.

Fælles for alle boligtyper, planlægges der nye køkkener, nye badeværelser alle med en rimelig størrelse, og som minimum ét soveværelse med plads til dobbeltseng og opbevaring, samt entré med garderobepads.

Generelt udføres værelser i en rummelig størrelse. Dog tilstræbes det at tilbyde en fleksibilitet i indretningen af værelser, således at store værelser kan underdeles efter behov.

Projektet har stort fokus på at forbedre indeklimaet, der er præget af bl.a. kolde overflader, trækgener, fugtige badeværelser og støj fra Roskildevej.

3. TILGÆNGELIGHED

Som beskrevet ovenfor, er det undersøgt i hvilket omfang, det er muligt at skabe et botilbud med tilgængelighedsboliger i Toften efter renoveringen. Undersøgelsen har både taget højde for en vurdering af det egentlige behov for tilgængelige boliger, en helhedsbetragtning i forhold til kvalitet af bebyggelse og udearealer, samt en økonomisk betragtning i forhold til anlægsomkostninger. Det er ud fra disse undersøgelser besluttet at ombygge 11 boliger i stueetagen til tilgængelighedsboliger med adgang fra terræn.

4. FÆLLESAKTIVITETER

Når vi etablerer tilgængelighedsboliger i stueetagen, er der samtidig behov for at etablere niveaufri adgang til afdelingens fællesfaciliteter. Dette gøres så simpelt som muligt, eksempelvis ved etablering af lift ved trapper.

Mange af renoveringstiltagene i projektet, har med deres udformning et fokus på en højere grad af fællesskab i Toften. Som eksempler kan nævnes udearealer, tilgængelige boliger med forhaver samt større og mere anvendelige altaner, der øger kontakten til gårdrummet.

5. UDEAREALERNE

I projektet er der fokus på at styrke fællesskabet i udearealerne for beboerne. Der etableres derfor flere mødesteder med opholdsmuligheder samt legepladsområder, hvor naboer kan samles, for at skabe et fælles trygt område. Samtidig opgraderes belysningen i området.

6. ARKITEKTONISK KVALITET

Der er stor fokus på at bevare de mange åbenlyse arkitektoniske kvaliteter i Toften, der er et godt eksempel på et tidstypisk byggeri fra 1950'erne. Det enkle materialevalg og den rolige komposition i facaden, giver et harmonisk udseende. Det enkle udtryk er suppleret af fine detaljeringer i f.eks. stålværn ved franske altaner, samt lysninger omkring opgangsdøre.

I projektet er der draget omsorg for de små, men vigtige detaljer, der løfter projektet til over middel, og det er hensigten at videreføre denne tilgangsvinkel i det videre projektforsløb.

KONKRETE MÅL

- DE FYSISKE FORHOLD I AFDELINGEN
- MÅL - AFDELINGENS ØKONOMISKE FORHOLD

7. ENERGI OG MILJØFORHOLD

Da indeklimaet i boligerne i Toften særligt er præget af, at ydermure er uisolerede, har det været en målsætning at forbedre dette forhold markant. Det har været undersøgt om en fuld efterisolering af facader, alene ud fra en økonomisk og energimæssig betragtning, er rentabel, hvilket desværre lige akkurat ikke er tilfældet. Det er derfor besluttet at:

Gavle isoleres med en 1/2-stensmur

Kuldebroer ved altaner brydes i forbindelse med udbedringen af betonskader

Altanpartier udskiftes til nye med bedre isolering

Ventilation med varmegenvinding etableres i samtlige boliger

Disse tiltag vil forbedre bocomforten og boligstandarden i Toften betydeligt.

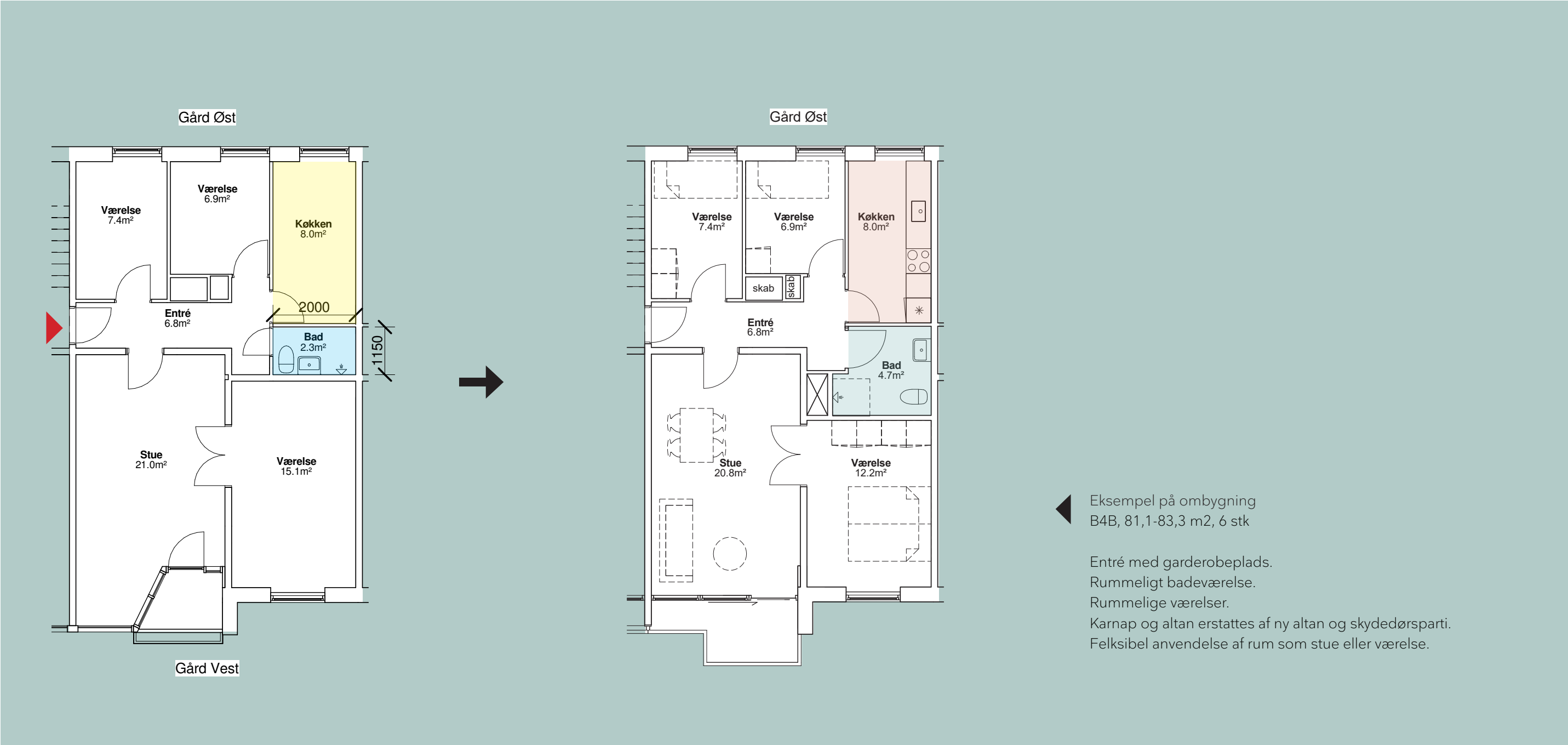
BUDGET FOR VEDLIGEHOLD OG OPSPARING

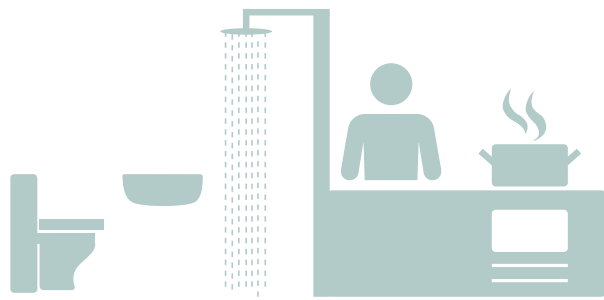
(i 1.000 kr.)	Regnskab 2019	Budget 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Opsparing primo	4.107	4.569	5.395	5.994	3.081	3.735	4.444	6.486	7.460	7.681	8.800	9.506
Planlagt forbrug	1.263	1.639	1.681	4.928	1.361	1.306	9.473	1.041	1.794	896	1.309	1.303
Årets opsparing	1.725	2.465	2.280	2.015	2.015	2.015	2.015	2.015	2.015	2.015	2.015	2.015
Anden finansiering	0	0	0	0	0	0	9.500	0	0	0	0	0
Opsparing ultimo	4.569	5.395	5.994	3.081	3.735	4.444	6.486	7.460	7.681	8.800	9.506	10.218
Saldo pr. bolig	44.359	52.378	58.194	29.912	36.262	43.145	62.971	72.427	74.572	85.437	92.291	99.204
Saldo pr. m²	582	687	764	392	476	566	826	950	978	1.121	1.211	1.302
Opsparing pr. m²	220	314	290	257	257	257	257	257	257	257	257	257

10-årigt budget for vedligehold og opsparing hertil, fra budget for 2020.

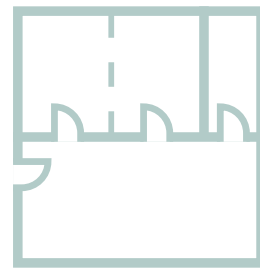
SIGNATURFORKLARING:

- eksisterende køkken
- nyt køkken
- eksisterende badeværelse
- nyt badeværelse
- skakt til føring af installationer

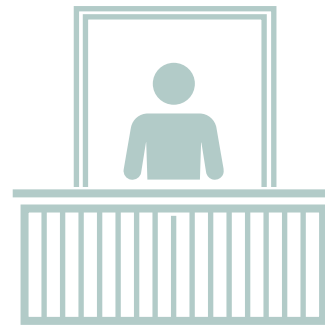




Nye køkkener og bad



Fleksibel indretning



Større altaner orienteret mod gård til alle

AKTIVITETER OG TILTAG

- FYSISK OPRETNING
GENHUSNING

1. BOLIGSTANDARD

Der er 13 forskellige boligtyper i bebyggelsen, der alle har forskelligt potentiale.

Fælles for alle boligtyper planlægges der nye køkkener og badeværelser, hvor disse skal have en ordentlig størrelse i alle boliger. Køkkener vil være af nutidig standard med emfang og plads til opvaskemaskine etc. Badeværelser udføres alle rummelige og i flere tilfælde flyttes badeværelser for at kunne gøre dem større.

I lejlighederne udføres mekanisk ventilation med varmegenvinding i alle rum, der vil øge komforten væsentligt, samt sikre et bedre indeklima. Derudover udføres en komplet udskiftning af varmesystemet til et to-strengt system.

De eksisterende installationer for vand og afløb er udtjent, og skiftes ifm. renoveringen. Det betyder at alle køkkener og badeværelser får nye installationer herfor. I den forbindelse monteres også individuelle målere for vand og varme. Herved betaler man kun for det man bruger.

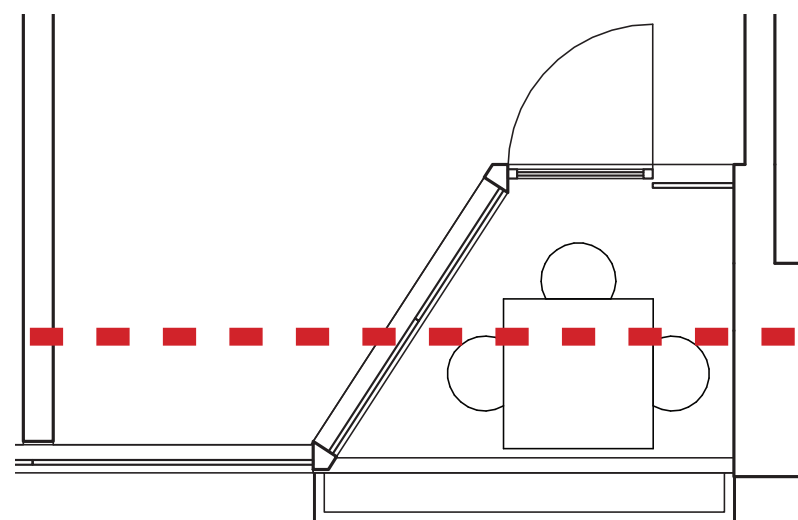
Det eksisterende gamle 1-strengede centralvarmeanlæg udskiftes til nyt 2-strengs anlæg. Det betyder at temperaturen i varmeanlægget kan sænkes, hvorved fjernvarmevandet kan afkøles bedre. Denne øvelse sikrer også en bedre varmfordeling i bygningerne, således alle får den varme der er brug for.

Der installeres balanceret mekanisk ventilation med varmegenvinding. Det betyder at der etableres udsugning i badeværelser, og i køkkener via emfang over komfuret.

Indblæsning af opvarmet frisk luft, etableres i alle opholdsrum i boligen.

Boligerne har alle som minimum et soveværelser med plads til dobbeltseng og opbevaring, samt entré med garderobeplads. Hvor det er muligt, er der indarbejdet en størst mulig grad af fleksibilitet indenfor de givne rammer i boligerne. Det kan derfor flere steder være op til den enkelte beboer at bestemme om f.eks. om værelser skal underdeles eller der skal være åbent mellem stue og køkken.

Alle indeliggende altaner bortskæres og erstattes af nye altaner i fuld bredde af stue. Karnap i stue nedtages og nyt facadeparti indsættes i hele stuens bredde. Dette giver en væsentligt bedre indretningsmulighed af stuen, da den oprindelige karnap havde en så lille størrelse, at den blot kunne anvendes til en lænestol eller lignende.



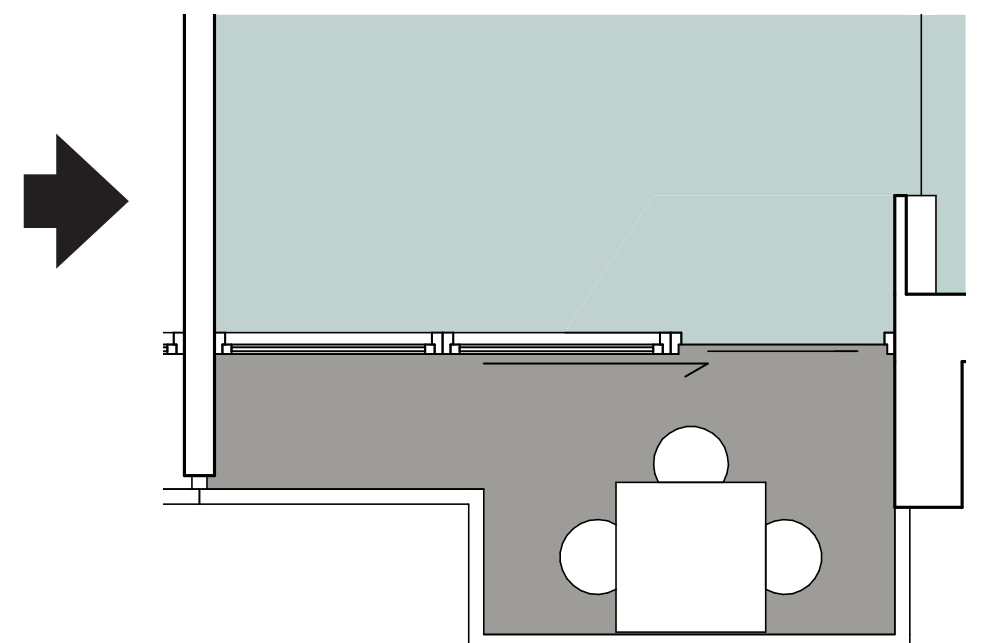
Eksisterende og nye altaner
Planudsnit der illustrerer omfordelingen af m² ved udretning af facadepartiet.

Fremover vil der dermed kunne møbleres friere i stuen og møbler vil kunne stå helt fremme ved facaden. Boligarealet vil være uændret.

Det nye glaspartiet vil desuden forbedre lysforholdene i boligerne.

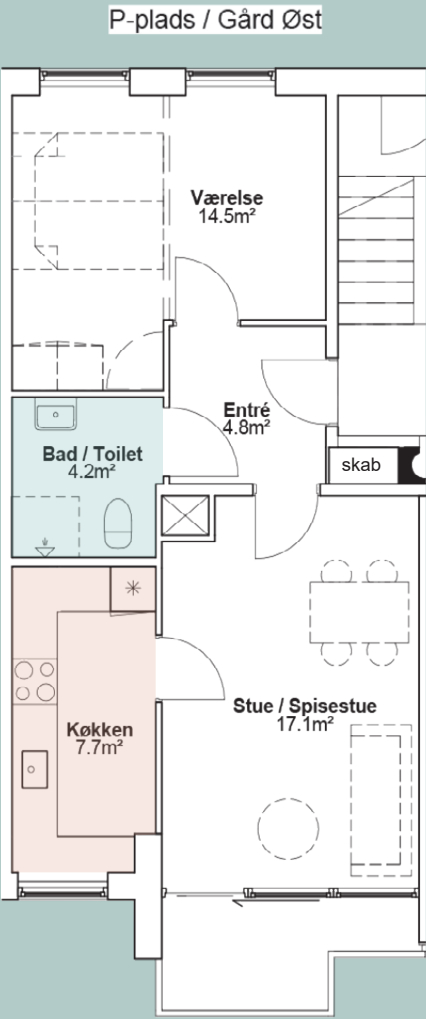
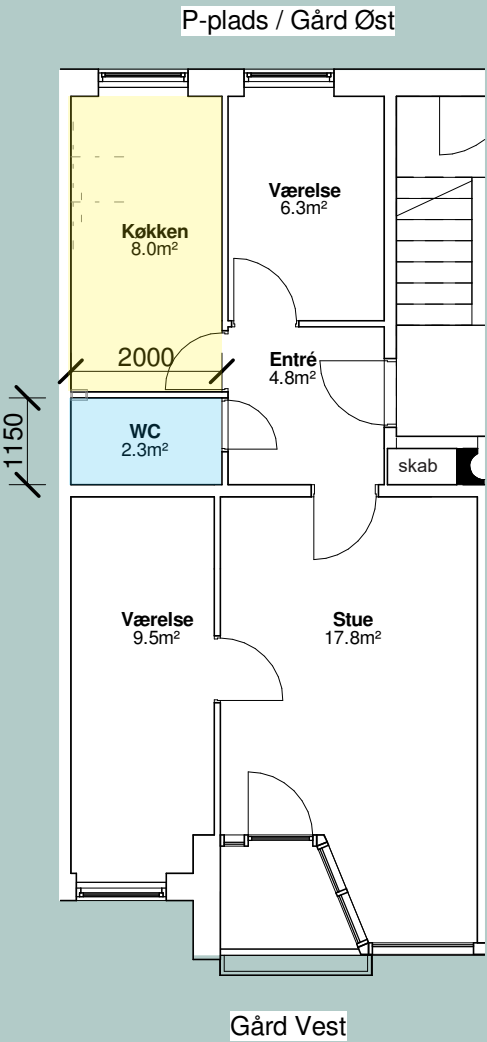
Den nye altan har en større dybde end den oprindelige og er delvist indeliggende og delvist udenpåliggende. Den større altan er mere møblerbar end den oprindelige.

Da den oprindelige altanbund bortskæres, er den eksisterende kuldebro via dæk under stuegulv brudt.

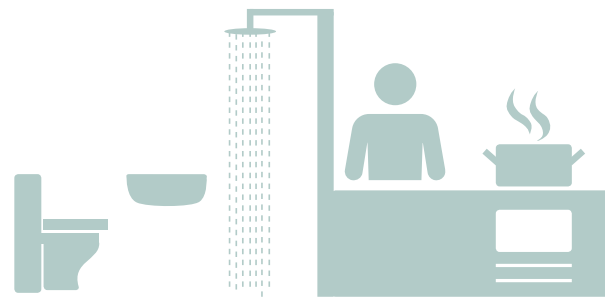


SIGNATURFORKLARING:

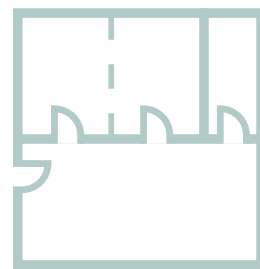
- eksisterende køkken
- nyt køkken
- eksisterende badeværelse
- nyt badeværelse
- skakt til føring af installationer



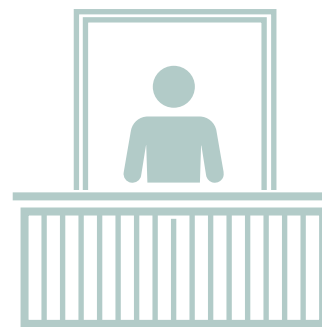
- ◀ EKSEMPEL PÅ OMBYGNING
- Lejlighedstype B3B, 59,8 m2, 4 stk
- Entré med garderobeplads
 - Rummeligt badeværelse
 - Rummeligt værelse
 - Køkken i tilknytning til stue
 - Mulighed for åbning mellem køkken og stue
 - Karnap og altan erstattes af ny altan og skydedørsparti
 - Mulighed for opdeling af værelse



Nye køkkener og bad



Fleksibel indretning



Større altaner orienteret mod gård til alle

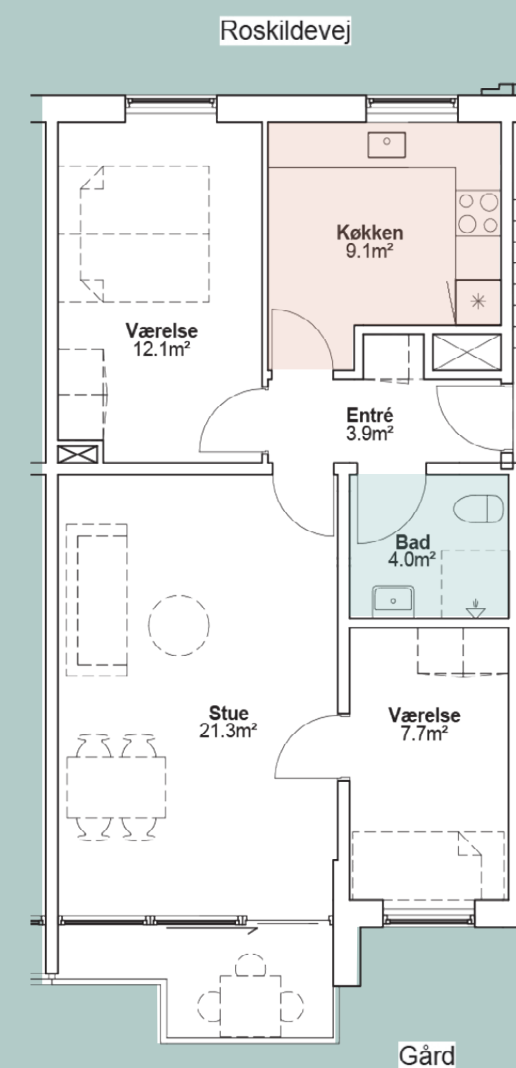
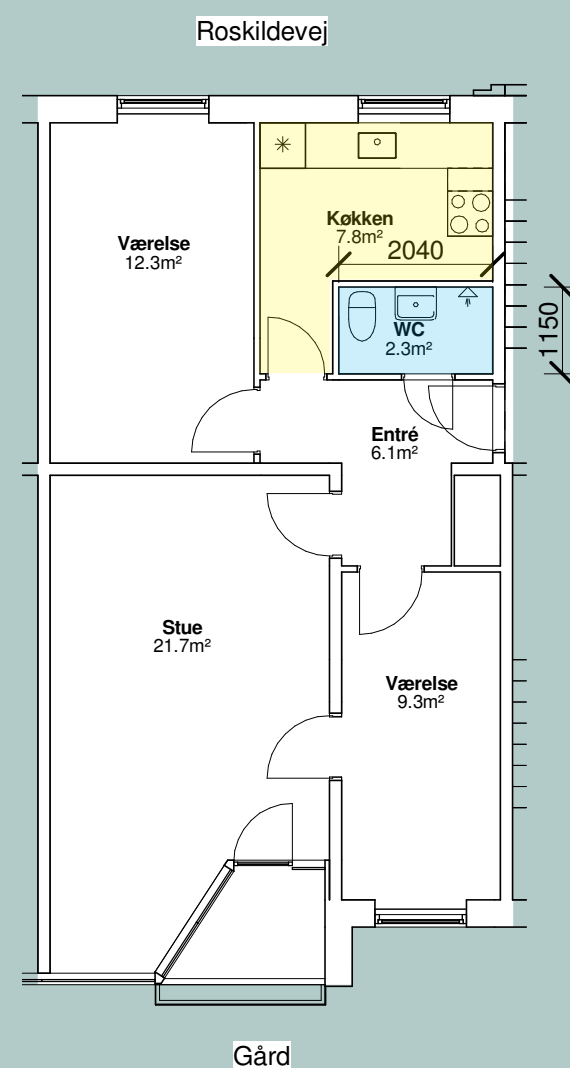
AKTIVITETER OG TILTAG

- FYSISK OPRETNING
- GENHUSNING

EKSEMPEL PÅ OMBYGNING
 Lejlighedstype B3D, 73,5-79,3 m², 21 stk

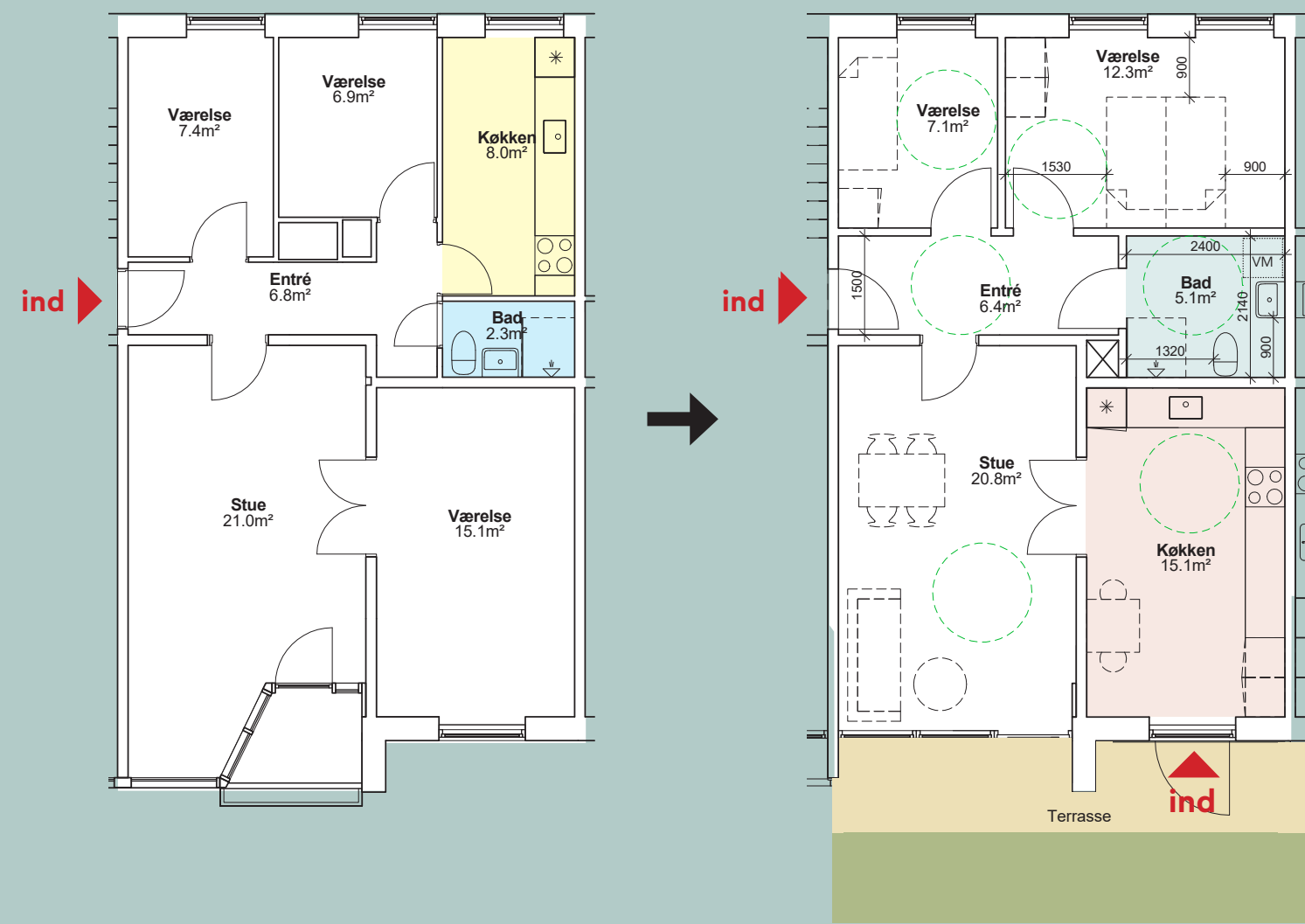
Entré med garderobebelads
 Rummeligt badeværelse
 Rummeligt værelse
 Rummeligt køkken

Karnap og altan erstattes af ny altan og skydedørsparti



SIGNATURFORKLARING:

- eksisterende køkken
- nyt køkken
- eksisterende badeværelse
- nyt badeværelse
- skakt til føring af installationer

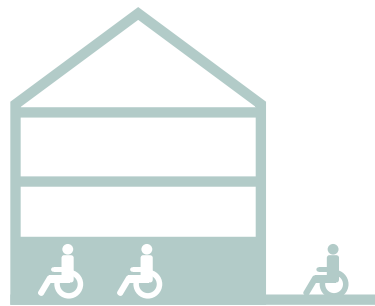


ROSKILDEVEJ

◀ EKSEMPEL PÅ OMBYGNING TIL TILGÆNGELIGHEDSBOLIGER MED ADGANG FRA TERRÆN

Lejlighedstype B4B, 81,1 m2, 3 stk

- Adgang fra terræn
- Rummeligt badeværelse med plads til vaskemaskine
- Rummelige værelser
- Køkken i tilknytning til stue
- Karnap og altan erstattes af terrasse og forhave



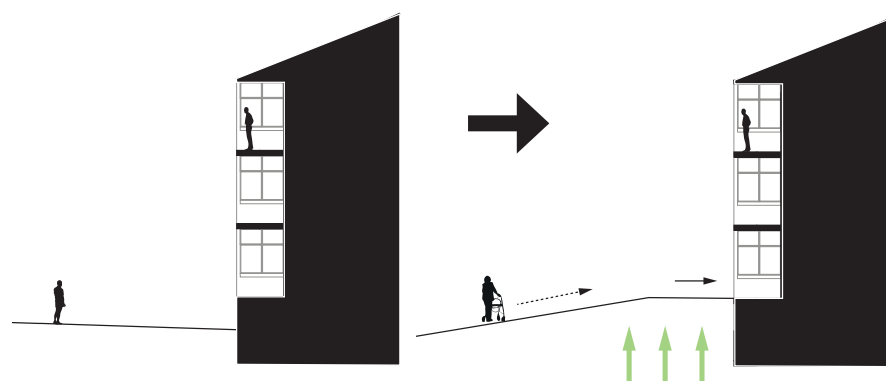
Tilgængelighedsboliger med adgang fra terræn

2. TOFTEN SOM BOLIGTILBUD

Af de 98 lejligheder, er der disponeret i alt 11 tilgængelighedsboliger i eksisterende lejligheder.

Tilgængelighedsboliger med adgang fra terræn:

11 tilgængelige lejligheder indrettes i eksisterende lejligheder i stueetagen i bygning 2 og 4. Terrænet hæves i gårdrummet modsat indgangsfacade, hvorved lejlighederne får en niveaufri adgang som supplement til eks. indgang via opgangstrapper.

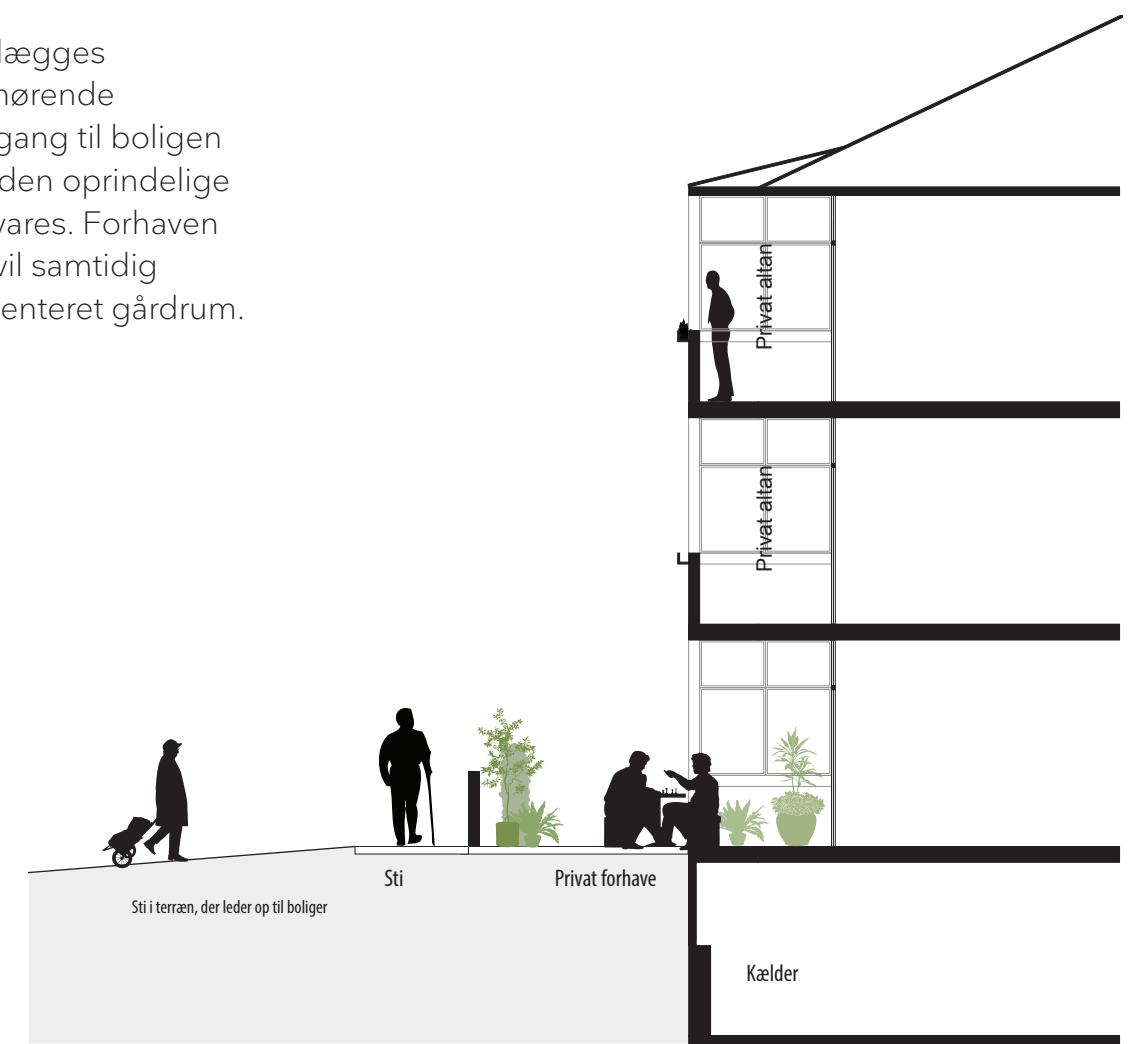


Terræn i gård hæves

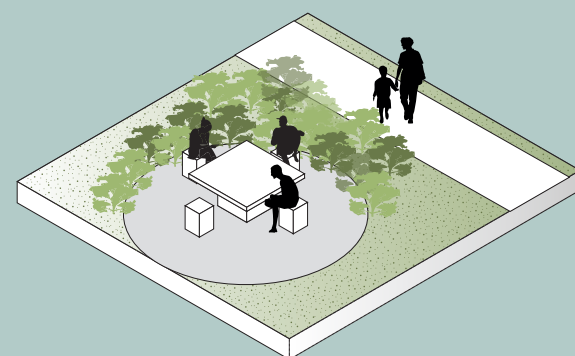
3. TILGÆNGELIGHED/OMBYGNING

Fælles for alle tilgængelighedsboliger gælder, at de som minimum har ét stort soveværelse og et stort køkken- og opholdsområde. Alle boliger har desuden entré og rummelige badeværelser.

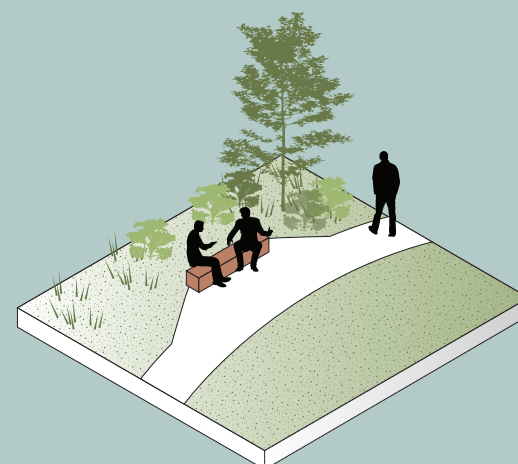
I forbindelse med med adgang fra terræn, anlægges en lille privat forhave med opholdsterrasse tilhørende stuelejligheden. Forhaven anlægges med adgang til boligen på modsatte side af indgangsfacaden, mens den oprindelige indgang til bolig via trappeopgang stadig bevares. Forhaven vil være et stort løft i kvaliteten af boligen, og vil samtidig bidrage til et tryggere og mere fællesskabsorienteret gårdrum.



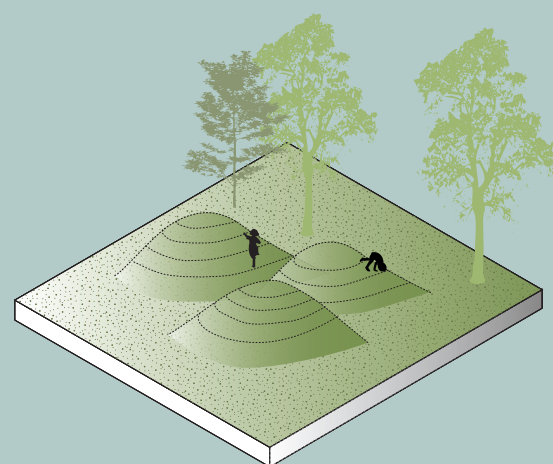
Fremtidig bolig med forhave
1 : 100



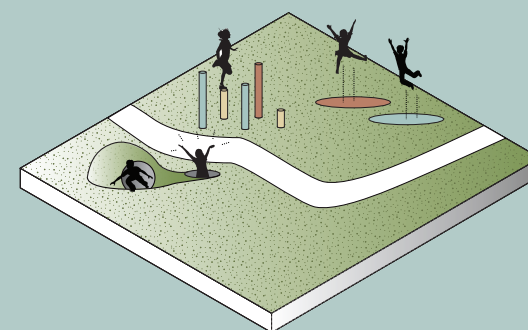
Nye opholdsområder



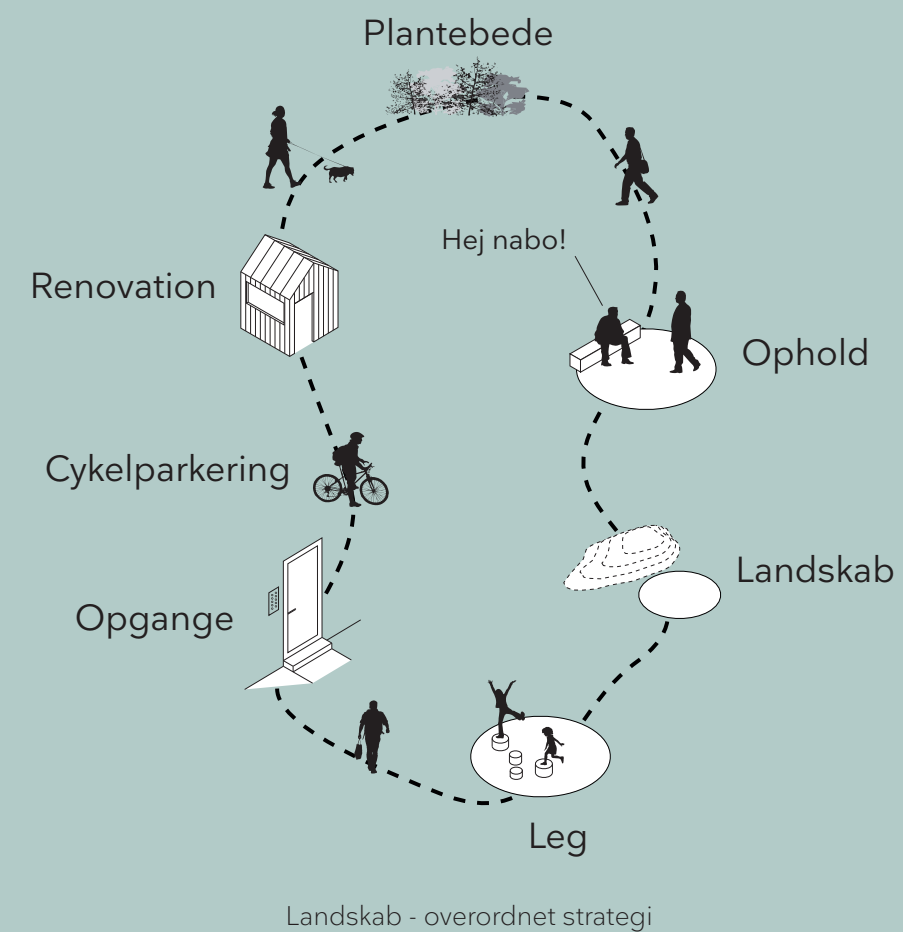
Mødepunkter langs stier

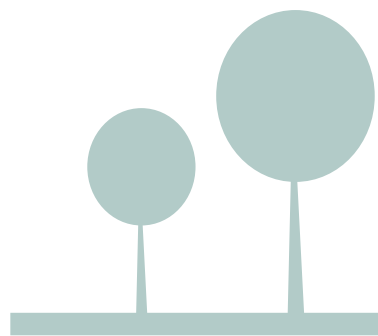


Varieret og rumskabende terræn, der kan bruges til ophold og leg



Flere legeområder





Bedre udearealer

AKTIVITETER OG TILTAG

- FYSISK OPRETNING
GENHUSNING

5. UDEAREALER

Hovedtiltag:

- Styrke det eksisterende stisystem med uformelle mødesteder.
- Opholdsområder og leg i gårdrum
- Styrke drift, miljø og biodiversitet

“Stien som mødested”

Omdrejningspunktet i udearealerne er at stisystemet skal skabe sammenhæng og fællesskab i Toften, samt danne et oplevelsesrigt og varieret gangforløb. Til stien knytter sig forskellige aktiviteter og mødesteder, hvor man uformelt kan støde ind i sin nabo. Et mødested kan være et legeområde eller et opholdsområde, men også steder, hvor hverdagens gøremål udføres, såsom ved renovationsskuret eller cykelparkeringen. Nye stier griber fat i de forskellige mødesteder og kan også flere steder danne lommer med plads til eksempelvis en bænk. Stien binder de eksisterende og fremtidige funktioner sammen.

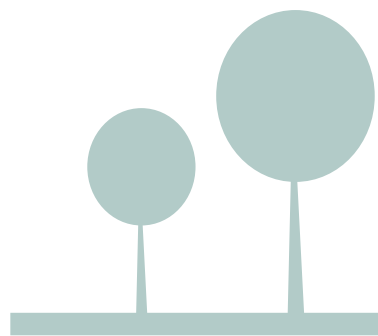
Det nye stiforløb udføres i en belægning som komplimenterer den tidstypiske bellahøjflise, der er i området i dag.

Landskab - overordnet strategi

- eksisterende ophold
- nyt mødepunkt (ophold)
- nyt mødepunkt (leg)
- indkørsel, brandvej
- hovedsti
- - - sekundær sti







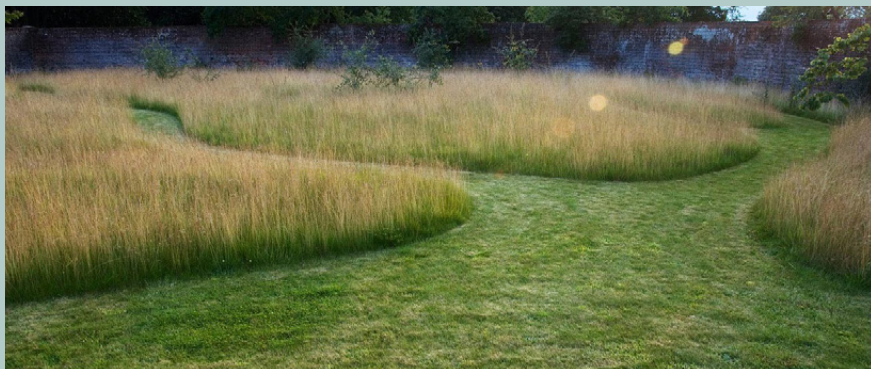
Fornyede udearealer

AKTIVITETER OG TILTAG

- FYSISK OPRETNING
GENHUSNING



Reference på bakket terræn



Reference på uslåede græsser



Reference på legeområde

Gårdrummene - nye opholdsmuligheder og leg

I gårdrummene bliver de største ændringer terrænets udformning for at kunne danne niveaufri adgang til nye tilgængelighedsboliger i stueetagen på to af blokkene. I den forbindelse vil udearealernes grønne udtryk og terrænets udformning blive optimeret, så det også kan danne grundlag for ophold og leg i alle gårdrum. De åbne friarealer bliver brudt ned i mindre rumligheder ved etablering af små bakker og lavninger. Skalaen bliver hermed mere menneskelig og imødekommende.

Desuden skabes der mulighed for uformel leg og ophold i bakkerne og lavningerne kan lokalt bruges til regnvandsnedsivning. Haveanlægget suppleres med opholds- og legemuligheder. Udformningen af det nye stisystem giver mulighed for at binde de eksisterende faciliteter sammen med nye tiltag.

Der etableres forhaver på blok 3's vestlige facade. Forhaverne gøres tilgængelige ved hjælp af hævnning af terrænet (se beskrivelse tilgængelighed). Forhaverne vil skabe liv i kantzonen langs boligerne og være et tilskud til livet i gårdrummene og kontakten mellem beboerne.

Gårdrummet mod vest "Grønningen" kan beplantes med lavere træer og buske. Her etableres forhaver på blok 5's vestlige facade, der ligeledes gøres tilgængelige ved bearbejdning af terræn. Et mindre legeområde etableres ved det eksisterende opholdsområde.

Snit A-A "Fællesrummet"

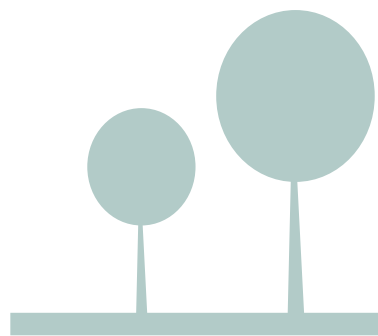


Snit B-B "haven"



Snit C-C "Grønningen"





Bedre udearealer



Uslåede græsser

AKTIVITETER OG TILTAG

- FYSISK OPRETNING
GENHUSNING

Drift og biodiversitet

I det bakkede terræn i gårdrummene foreslås arealer med uslåede enggræsser, både for at lette drift, men også for den positive indvirkning på dyre- og planteliv og en styrkelse af biodiversiteten.

Belysning

Den i dag sparsomme belysning suppleres, så området føles tilstrækkelig belyst og trygt. Der kan eksempelvis etableres stemningsbelysning i form af belysning på beplantning og lav belysning på stier. Dette skal være med til at give området karakter.



Bygningerne har et enkelt og harmonisk udseende med fin detaljering omkring døre og altaner.



Reference: Gyldenrisparken. Terræn er hævet til stueetage, hvor der er etableret forhaver.



Bedre indeklima



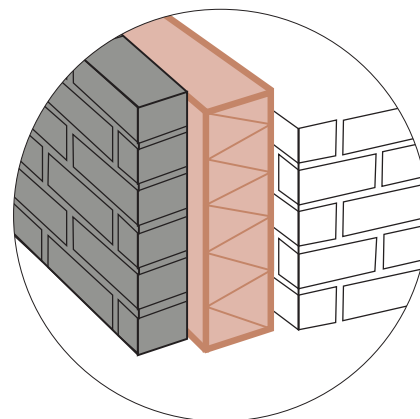
Den tidstypiske terrazzo bevares og repareres i nødvendigt omfang.



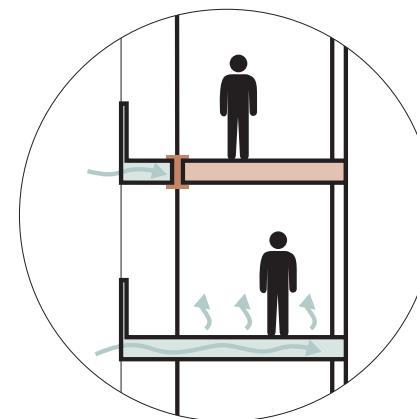
Med højstyrkebeton, kan opnås en fin detaljering af altaner og altaner vil kunne udføres som færdige elementer fra fabrik.

AKTIVITETER OG TILTAG

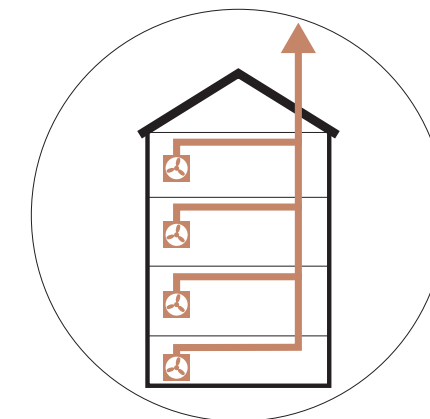
- FYSISK OPRETNING
GENHUSNING



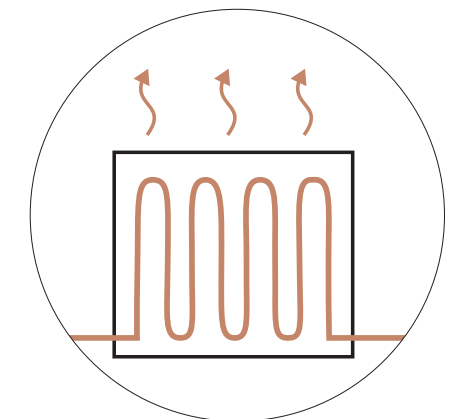
Efterisolering af gavl



Kuldebroer ved altaner afbrydes



Ventilation med varmegenvinding



Komplet udskiftning af varmesystem

6. ARKITEKTONISK KVALITET

Bygningernes gavle efterisoleres med en ½-stensmur i en gul teglsten lignende den originale. At der opføres ny skalmur, giver energi- og driftsmæssige gevinster, samt forbedrer indeklimaet.

Ved udenpåliggende gavlisolering skal de kældernedgange, der ligger ved gavle, flyttes tilsvarende ud fra facaden.

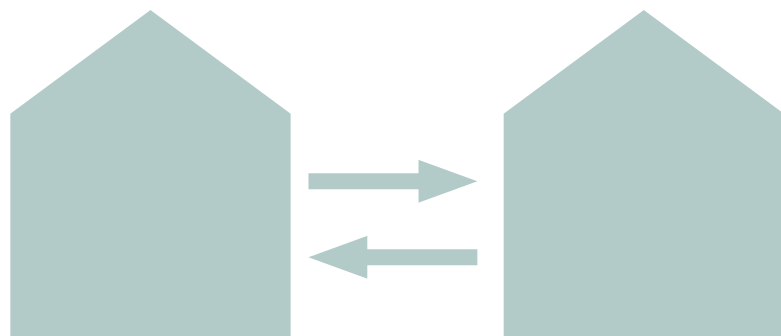
De nye altaner udføres i højstyrkebeton, der i udseende ligner de oprindelige, men har en helt anden nutidig byggeteknisk kvalitet og holdbarhed.

7. ENERGI OG MILJØFORHOLD

Gavlene på bebyggelsen efterisoleres på udvendig side med 100 mm mineraluld og en ny ½-stensmur. De kolde ydervægge i gavlene og kuldebroer bliver dermed brudt.

Bebyggelsens indeklima forbedres desuden markant ved etablering af ventilation med varmegenvinding og komplet udskiftning af varmeanlægget til et 2-strengt anlæg.

Med ventilation og varme i samtlige rum, sikres et komfortabelt luftskifte, der mindsker behov for udluftning gennem vinduer og modvirker skimmel. Kuldenedfald og trækgener reduceres også herved.



AKTIVITETER OG TILTAG

FYSISK OPRETNING

- GENHUSNING

Renoveringsarbejdet i Toften er omfattende, og det vil være nødvendigt at genhuse beboerne. Vores erfaring er heldigvis, at genhusning er til størst glæde og gavn for både beboere og for byggeprocessen.

Genhusningsperioden estimeres til at vare ca. 5 mdr. for en bolig, mens de indvendige arbejder står på.

Da genhusning er en stor indgriben i beboernes dagligdag, er det afgørende, at også denne del håndteres til bedst mulig tilfredshed for alle involverede, under hensyntagen til både de administrative og juridiske udfordringer.

Afhængig af beboernes individuelle behov, vil der være mulighed for forskellige former for genhusning. BO-VEST vil yde grundig vejledning for beboerne om de forskellige muligheder for genhusning:

- Midlertidig genhusning i Toften
- Midlertidig genhusning i VA
- Egen genhusning. Beboeren finder selv midlertidig bolig og får huslejerefusion + tilskud til flytteudgifter.

Derudover kan beboeren få hjælp og vejledning til ny, fast bolig eller plejebolig. Dette betyder, at beboeren kan nøjes med en enkelt flytning:

- Permanent genhusning i Toften – dvs. at beboeren flytter internt til en renoveret bolig i Toften og kommer ikke tilbage til sin oprindelige bolig.
- Permanent genhusning i VA - dvs. at beboeren flytter til en anden permanent bolig inden for boligorganisationen VA.
- BO-VEST kan for nogle ældre beboere, sammen med kommunen, arbejde på at finde en permanent pleje- eller ældrebolig i det nye plejecenter Albertshøj.

Hele processen med genhusning kræver en nøje planlægning og for at det skal være så god en oplevelse for de involverede beboere som muligt, vil administrationen på forhånd søge at skabe et overblik over beboernes ønsker. Dette gøres erfaringsmæssigt bedst ved at spørge alle, der skal genhuses, om deres ønsker, krav og behov og i videst muligt omfang efterkomme disse.

Rent praktisk vil det foregå ved, at administrationen, i samarbejde med afdelingsbestyrelsen, udfærdiger et spørgeskema, som udsendes til alle involverede. Spørgeskemaet udsendes i god tid inden genhusningen skal sættes i værk.

Længere inde i processen vil BO-VEST orientere både mundtligt og skriftligt om en lang række praktiske ting i forbindelse med genhusningen, herunder flytning, mulighed for permanent genhusning, tilbud m.v.



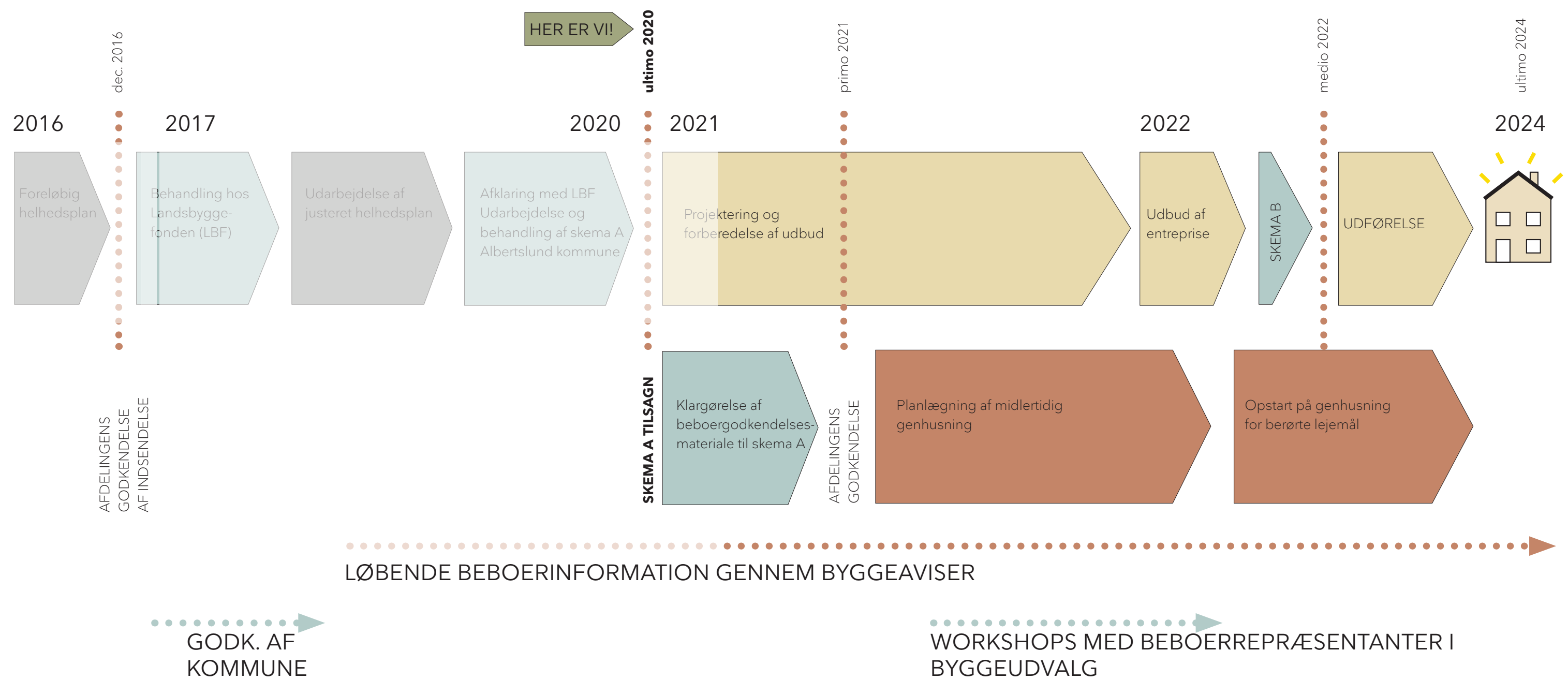
BUDGET OG FINANSIERING

BUDGET OG FINANSIERING

De samlede anlægsudgifter er kalkuleret til ca. 131.096.709,- kr. inkl. moms, og de er specificeret i Landsbyggefondens budgetark i hhv. støttede arbejder gruppe 1, ustøttede arbejder gruppe 2 og private arbejder gruppe 3.

Landsbyggefonden har forhåndsgodkendt en samlet økonomisk løsning, som er beskrevet i finansiering og driftsstøtteskitse.

PROCES OG TIDSPLAN



PROJEKTKOORDINERING OG ORGANISATORISKE RAMMER

For at have en mest muligt transparent proces, har afdelingsbestyrelsen ønsket at invitere beboere i Toften til at deltage i den nærmere udarbejdelse af den foreløbige helhedsplan. Til formålet er der nedsat et **byggeudvalg**, der består af:

Beboere i Toften: Afdelingsbestyrelse og beboerrepræsentanter

VA's bestyrelse: Bestyrelsesformand og afdelingsrepræsentant.

BO-VEST: Projektleder, ejendomsmester, driftskonsulent, genhusningskonsulenter og kommunikationsmedarbejder

Rådgivere: Arkitekt (totalrådgiver), ingeniør og landskabsarkitekt.

Rådgiverne har i dette regi udarbejdet den foreløbige helhedsplan

Der er afholdt en række workshops vedr. samtlige delemner af projektet med byggeudvalget. Løbende er resultaterne blevet fremlagt både i form af odelte byggeaviser og sidenhen i workshops ved beboermøder.

VA har sideløbende evalueret indsatsen lokalt i afdelingsbestyrelsen, samt i VA's bestyrelse, begge med deltagelse af BO-VEST.

Denne proces har haft til formål at kvalificere indholdet bedst muligt i forhold til renoveringstiltag, men også for at skabe det bedste grundlag for en god proces med beboerne i det fremadrettede samarbejde.

