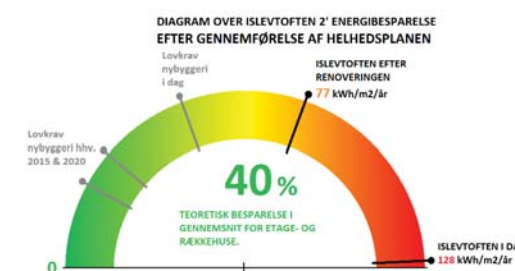
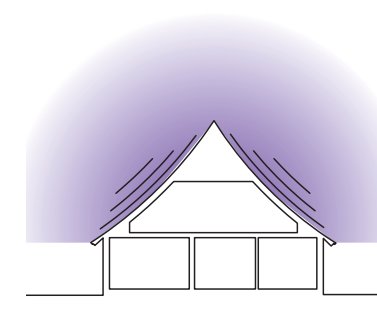


OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II

HELHEDSPLANEN I KORTE TRÆK

- Store energibesparelser på op til 40 % i gennemsnit for bebyggelsen
- Lavere energiregninger, på f.eks. varmen
- Attraktive, spændende, funktionelle og indbydende udearealer med fokus på mere fællesskab
- Delvis nye belægninger, legepladser, grill-pladser, cykel-parkering, affaldshåndtering og belysning
- Private haver til stuelejligheder i to etageblokke
- Nye isolerede terrændæk med sokkeldræn i rækkehusene
- Ny indretning af stueetagen i rækkehusene
- Som udgangspunkt genopføres alle lovlige havestuer / overdækninger ved rækkehusene. Derudover kan der mod lejetillæg opføres yderligere havestuer / overdækninger ved rækkehusene
- Nye døre, vinduer og vindues- / dørpartier i klimaskærm i rækkehusene
- Nye isolerede tage på rækkehusene
- Nye boligtyper i etageblokkene med forskellige størrelser
- 24 lejligheder i etageblokkene får elevatoradgang **Ændret til at 18 lejligheder i etageblokkene får elevatoradgang**
- Udskiftning af vinduer i sydfacader etageblokke
- Delvis udskiftning af altandøre i etageblokke
- Nye funktionelle og moderne køkkener med nyt EL i alle boliger
- Nye badeværelser med ny sanitet og nyt EL i alle boliger
- Nyt afløbssystem / udskiftning af faldstammer i alle boliger
- Nyt brugsvandssystem med individuel måling af forbrug i alle boliger
- Nyt 2-strengs varmesystem med nye radiatorer og termostatter samt med individuel måling af forbrug i alle boliger
- Nyt ventilationssystem med varmegenvinding i alle boliger
- Nye EL-tavler i alle boliger
- Moderniseret fælleshus **Modernisering af fælleshus er udgået**



OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II - RÆKKEHUSE

LØSNINGSFORSLAG

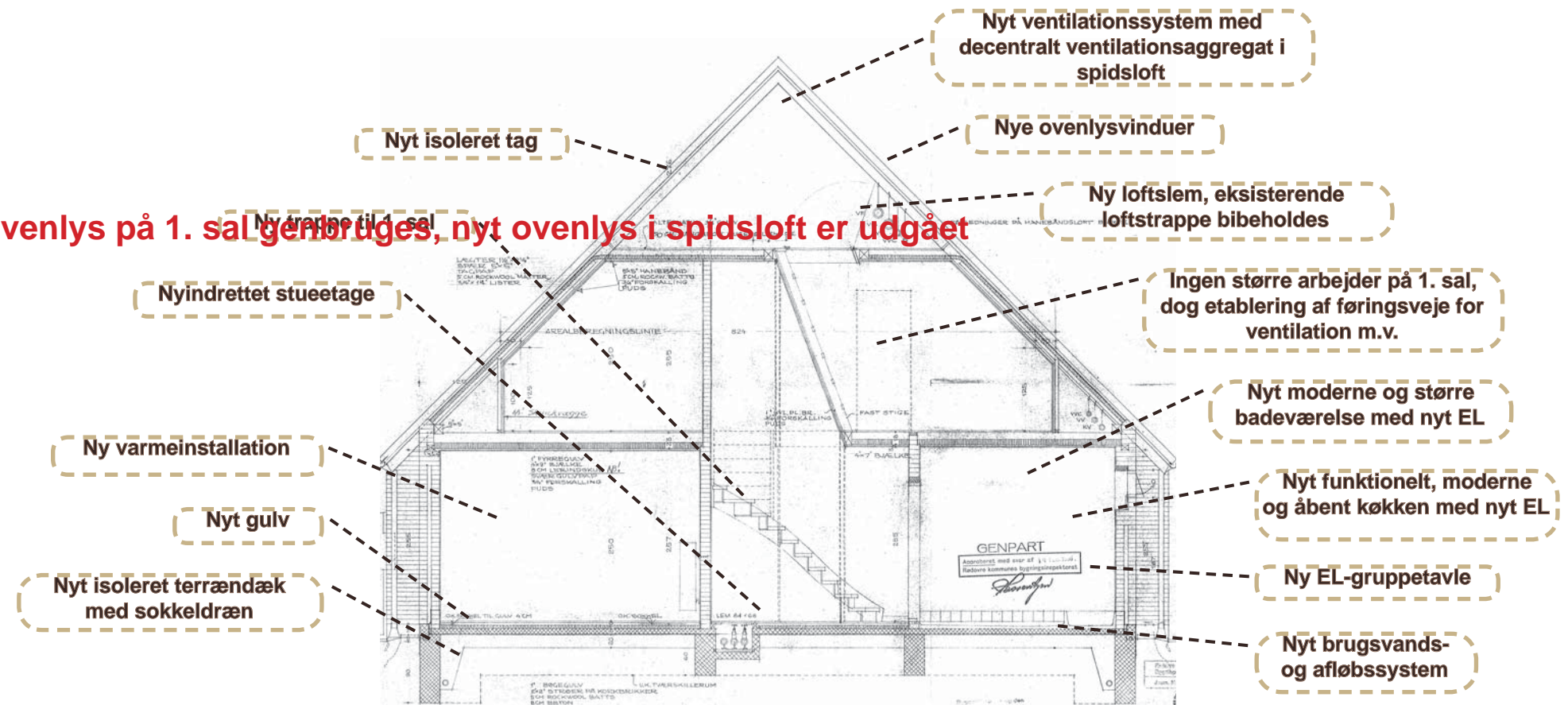
Fremtidssikring af rækkehusene handler i hovedtræk om udbedring af terrændækkene, om-disponering af stueetagens indretning og udskiftning af tagene.

På siden illustreres i korte træk hvilke arbejder der udføres på rækkehusboligerne.

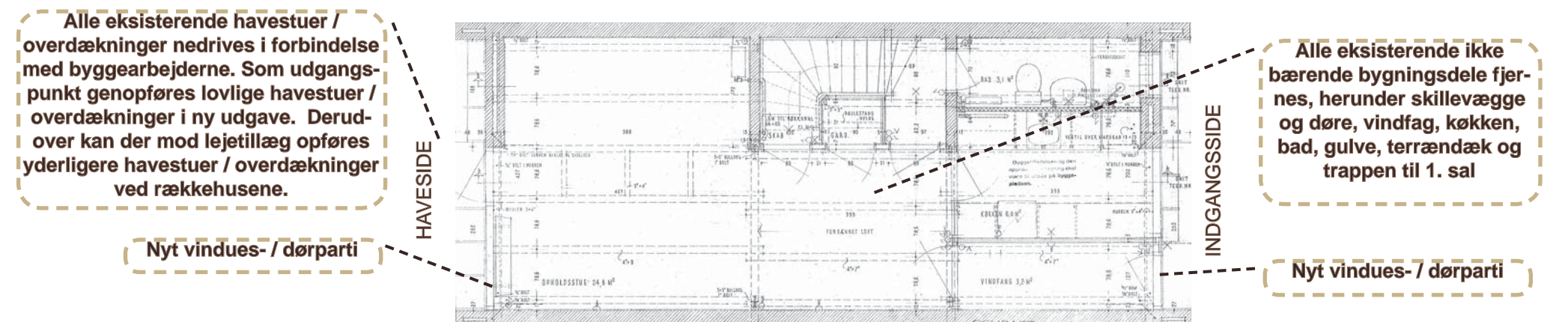
Ved rækkehusene udføres:

- Nye tage med gule vingetagsten og undertag, miljøsanering, nye ovenlys på 1. sal og nyt ovenlys i spidsloft
- Nye vindues- / lette facadepartier i stueetagen
- Udskiftning af terrændæk, etablering af dræn og sokkelisolering
- Udskiftning af radiatorvarme-, brugs- og spildevandsinstallationer
- Udskiftning / renovering af el-installationer, dog ikke på 1. sal
- Balanceret ventilation
- Nye trapper mellem stueetage og 1. sal
- 'Ny' stueetage iht. de viste planteginger med nyt køkken og bad (inkl. gulvvarme i bad)
- Retablering af havestuer / overdækninger
- Nye loftlemme mod spidsloft

Eksisterende ovenlys på 1. sal genbruges, nyt ovenlys i spidsloft er udgået



TEGNING AF EKSISTERENDE RÆKKEHUSBOLIG - SNIT



TEGNING AF EKSISTERENDE RÆKKEHUSBOLIG - PLAN STUEETAGE

OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II - RÆKKEHUSE

ARBEJDER VED FACADER RÆKKEHUSE

På siden illustreres arbejderne ved facaderne ved Islevtoften II's rækkehuse.



OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II - ETAGEHUSE

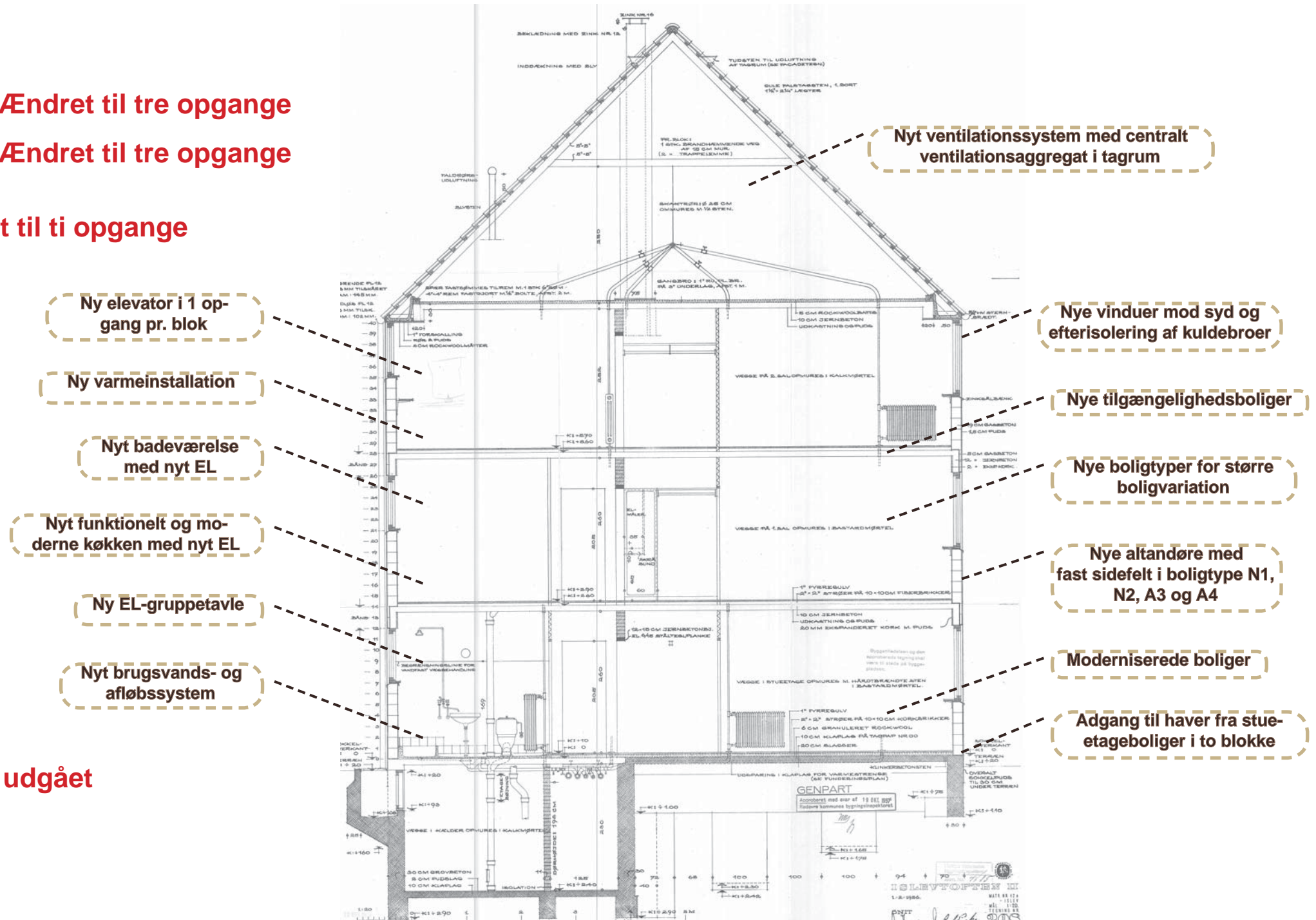
LØSNINGSFORSLAG

Fremtidssikring af etagehusene handler i hovedtræk om omdisponering og differentiering af planløsningerne.

På siden illustreres i korte træk hvilke arbejder der udføres på etagehusene.

Ved etagehusene udføres:

- Boligtype A tilgængelighedsboliger (N1 og N2), i alt fire opgange **Ændret til tre opgange**
- Boligtype B ombyggede / sammenlagte boliger (A3 og A4), i alt **Ændret til tre opgange** fire opgange
- Boligtype C 'grå' boliger (C1 og C2), i alt otte opgange **Ændret til ti opgange**
- Udskiftning af radiatorvarmeinstallationer i alle boliger
- Udskiftning af brugs- og spildevandsinstallationer i alle boliger
- Udskiftning / renovering af el-installationer i alle boliger, dog i boligtype C ingen EL-arbejder i stuer / værelser
- Balanceret ventilation i alle boliger
- Nyt køkken i alle boliger
- Nye badeværelser i alle boliger
- Gulvvarme i alle badeværelser, dog ikke i boligtype C 'grå' boliger **Gulvvarme ændret til radiatoropvarmning**
- I alle boliger afslibning og lakering af eksisterende trægulve, samt maling af alle vægge og lofter
- Efterisolering af kuldebroer på sydfacader og maling af pudsede overflader på sydfacader **Efterisolering og maling er udgået**
- Nye vinduer i sydfacader inkl. nye sålbænke, inkl. miljøarbejder
- Nye altandøre ved boligtype A og B, inkl. miljøsanering, dog ikke ved boligtype C ('grå' boliger)



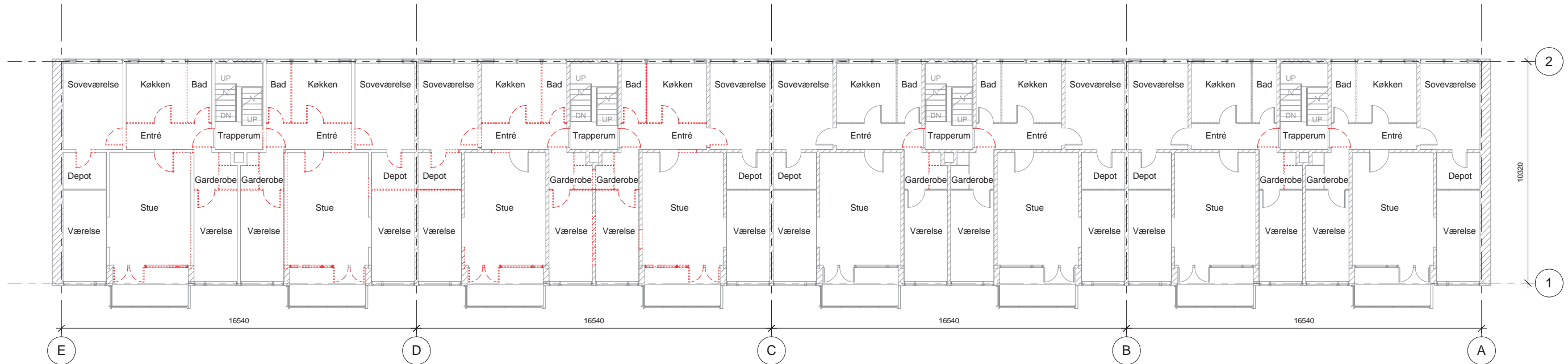
TEGNING AF EKSISTERENDE ETAGEHUS - SNIT

OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II - ETAGEHUSE

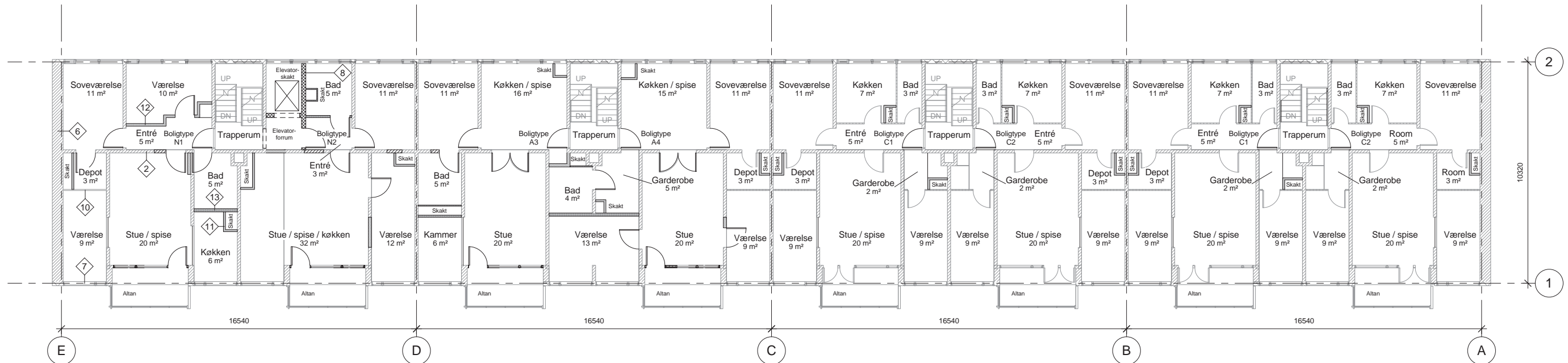
NY ETAGEPLAN ETAGEHUSE

På siden illustreres hvordan der i Islevtoften II's etagehuse etableres moderniserede, ombyggede / sammenlagte og tilgængelige boliger (rød farve gengiver nedrivning).

Etageplan for den nordligste blok, blok A, afviger nu fra den nedenstående. Blok A indeholder fremadrettet fire éns opgange med moderniserede boliger.



TEGNING AF EKSISTERENDE FORHOLD OG NEDRIVNING I ETAGEHUSBOLIGER - PLAN 1. SAL

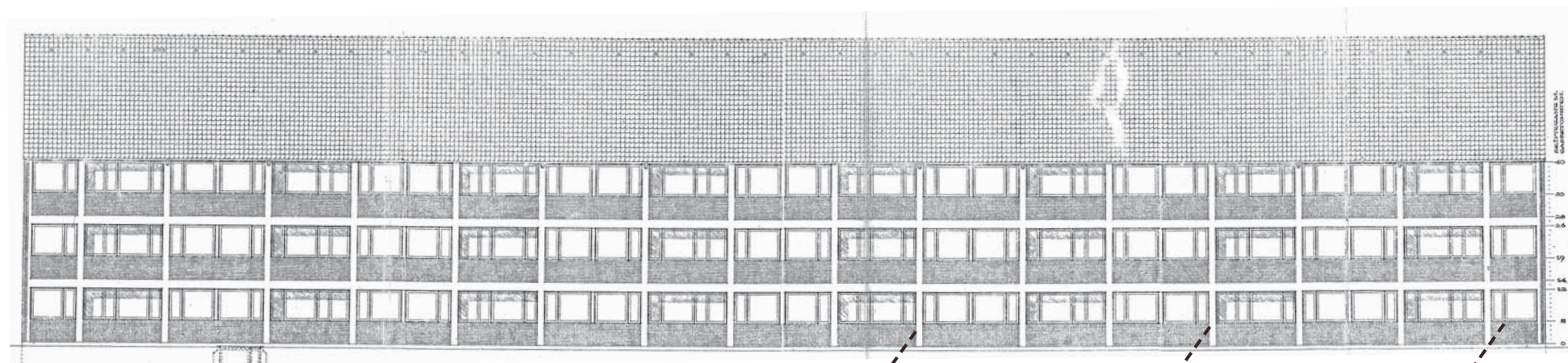


TEGNING AF FREMTIDIGE ETAGEHUSBOLIGER - PLAN 1. SAL

OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II - ETAGEHUSE

ARBEJDER VED FACADER ETAGEHUSE

På siden illustreres arbejderne ved facaderne ved Islevtoften II's etagehuse.



TEGNING AF EKSISTERENDE FORHOLD ETAGEHUS -
FACADE SYD

Efterisolering af kuldebroer

Adgang til haver fra stue-
etageboliger i to blokke

Nye vinduer i sydfacade

Efterisolering af kuldebroer er udgået



TEGNING AF EKSISTERENDE FORHOLD ETAGEHUS -
FACADE NORD

Ny elevator i 1 opgang pr. blok

Ændret til tre ud af fire blokke

OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II

FORDELINGSOVERSIGT BOLIGTYPER

Helhedsplanen indeholder både en bevaring og en omdisponering af boligerne i Islevtoften II. Dette sker for at kunne tilbyde beboerne en meget større variation af boligtyper og boligstørrelser.

Det betyder, at Islevtoften II efter endt renovering ikke blot vil bestå af 4-værelses boliger, men af både 2½V'er, 3V'er og 4V'er. På den måde vil der sandsynligvis være en bolig der passer bedre til den enkeltes behov.

Udover dette større udbud af boligstørrelser vil der i Islevtoften II ligeledes blive etableret et antal af de såkaldte "tilgængelighedsboliger". Disse boliger får elevatoradgang, store badeværelser og køkkener hvor det blandt andet er muligt at komme rundt i kørestol. Boligerne vil i øvrigt ikke bære præg af at være handicapvenlige.

De nye boligtyper og størrelser betyder at flere beboere vil vende tilbage til en anden bolig i Islevtoften II end den de bor i nu. Til gengæld vil det for manges vedkommende være muligt at få en bolig der i langt højere grad opfylder ens behov. Se mere om genhusning på side 20.

Til højre ses en oversigt over fordelingen af de nye boligtyper i Islevtoften II. Ombyggede / sammenlagte, tilgængelige og moderniserede boliger samles i etagehusene. Rækkehuse bibeholdes indenfor den eksisterende ramme. Der nedlægges ikke boliger.

Etageboliger, 96 stk

C1 (moderniseret)	85 m ² , 4 rums	24 stk	30 stk.
C2 (moderniseret)	85 m ² , 4 rums	24 stk	30 stk.
A3 (ombygget)	70 m ² , 2½ rums	12 stk	9 stk.
A4 (ombygget)	96 m ² , 4 rums	12 stk	9 stk.
N1 (tilgængelig)	95 m ² , 4 rums	12 stk	9 stk.
N2 (tilgængelig)	79 m ² , 3 rums	12 stk	9 stk.

Rækkehuse, 130 stk

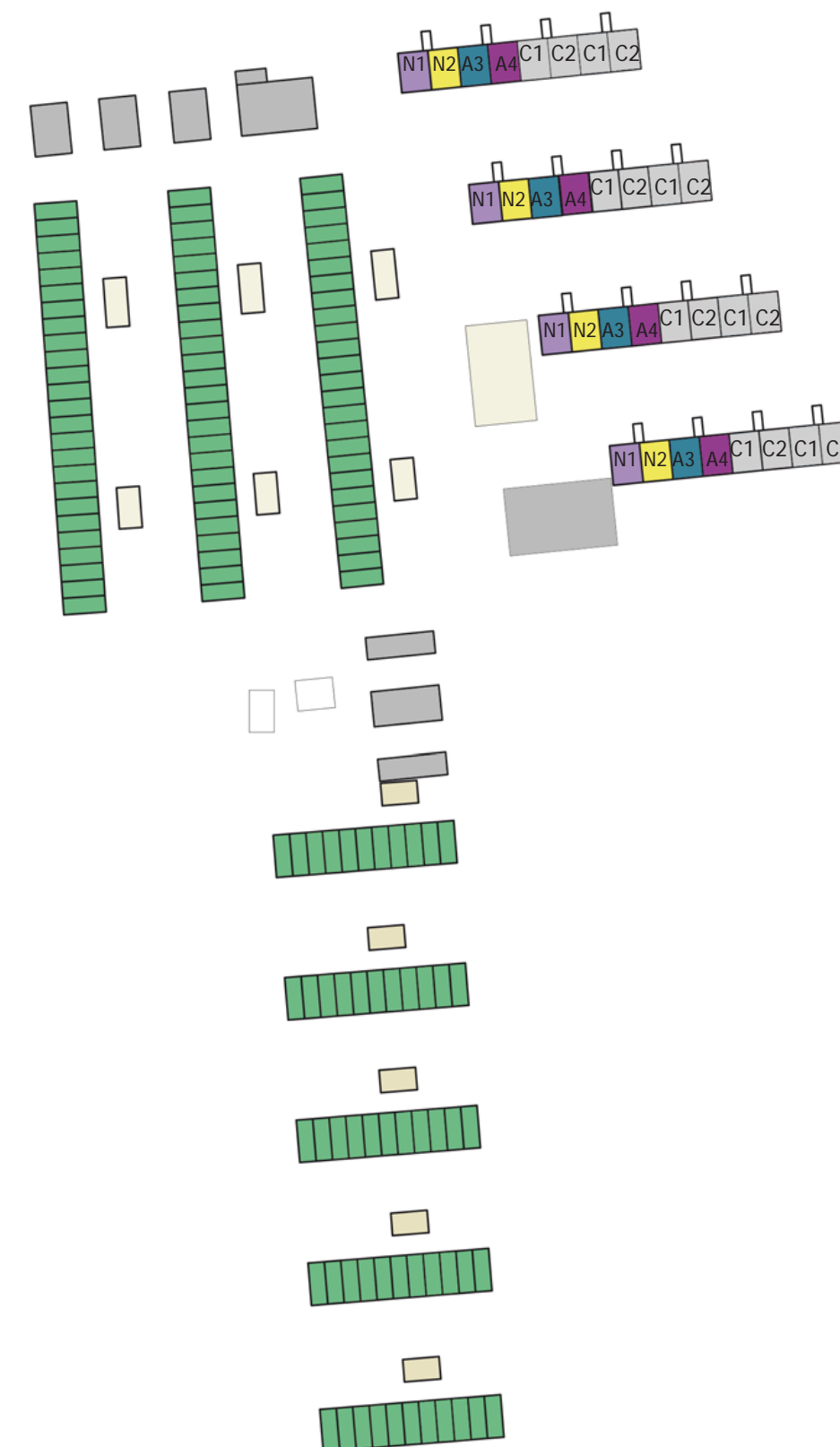
Grønne	86 m ² , 4 rums	130 stk
---------------	----------------------------	---------

Arealer opmåles v. landinspektør.

Ændret til:

30 stk.
30 stk.
9 stk.
9 stk.
9 stk.
9 stk.

Etageplan for den nordligste blok, blok A, afviger nu fra det nedenstående. Blok A indeholder fremadrettet fire éns opgange med moderniserede boliger, type C1 og C2.



ISLEVTOFTEN II'S ARKITEKTUR

NEDRIVNING OG KONSTRUKTIONER

På baggrund af de udførte bygnings- og indeklimaundersøgelser (se Bilag - forundersøgelser, side 53) konkluderes det, at bygningerne i Islevtoften II har brug for en større renovering, energioptimering samt ombygning af boliger, så de kan leve op til nugældende krav.

Der foretages skimmelafrensning af de blivende bygningsdele samt sanering af overflader og bygningsmaterialer med sundhedsskadelige stoffer.

Etagehusene:
Vinduer i sydvendte facader udskiftes.

Indvendig muret væg på langs af bygningen er stabiliserende i længderetningen. I forbindelse med renoveringen øges bredden på åbninger i pågældende væg. De berørte åbninger skal forstærkes med stålbjælker.

I tværgående vægge forstærkes store åbning også med stålbjælker. Indvendige vægge nedrives helt eller delvist i forbindelse med ombygning og sammenlægning af udvalgte boliger. Eventuelle indvendige forsatsvægge i boliger fjernes ligeledes.

Hultagning i vægge og dæk til føring af installationer udføres inkl. udstøbning i brandskel.

Ydermere skal der hultages i dæk i forbindelse med etablering af 4 stk. skakte til nye elevatorer. **Ændret til 3 stk. skakte**

Rækkehusene:

Iht. til udførte fugtundersøgelser af terrændæk konkluderes det, at en ophugning og nyetablering af terrændæk er nødvendig. Der er målt højt fugtindhold i dæk og der er angivet risiko for etablering og vækst af mikrosvampe i trægulvkonstruktion.

I vinteren 2012/2013 er der på foranledning af Landsbyggefonden udført et pilotprojekt på 2 rækkehusboliger, som omfatter etablering af omfangsdræn samt udvendig isolering af fundament og sokkel. Formålet var at undersøge, om disse tiltag kunne nedbringe fugtge-
ner.

Efterfølgende målinger har ikke påvist en forbedring. I forbindelse med pilotprojektet blev der desuden konstateret grusmateriale un-

der betondæk og ikke den på tegninger angivne konstruktion med slagter og tagpap.

Pilotprojekt mundede ud i rapport Fugtmålinger, pilotprojekt, SBMI 13.8.2013, rev. 1 af 5.9.2013. I fortsættelse heraf blev der v/ SBMI udført jordbunds- og drænundersøgelse, rapport dateret 19.02.2014, rev 03.03.2014.

Jf. udførte undersøgelser anbefales udførelse af nyt terrændæk med kapillarbrydende lag og 400 mm isolering samt betondæk. Fundamenter under yder- og indervægge samt indvendig trappe bibeholdes. Jf. jordbundsundersøgelse fra SBMI er det undersøgt, om der er udført fugtspærre mellem vægge, facader og fundamenter. Undersøgelsen har vist, at der flere steder mangler denne fugtspærre, hvorfor den skal etableres, således opstigende fugt undgås i væggene. Dette bliver særligt vigtigt, når der etableres bedre sikring af omkringliggende terrændæk.

Tagbeklædning og -lægter nedrives i rækkehusene og hanebåndsspær rettes op. Ny tagbeklædning udføres med 300 mm isolering.

Lette vindues- / dørpartier mod indgangs- og haveside udskiftes.

Der foretages ingen ændringer ved de bærende konstruktioner.

Indvendige vægge i stueetagen nedrives helt eller delvist i forbindelse med udskiftning af terrændækket.

Hultagning i vægge og dæk til føring af installationer udføres inkl. udstøbning i brandskel.

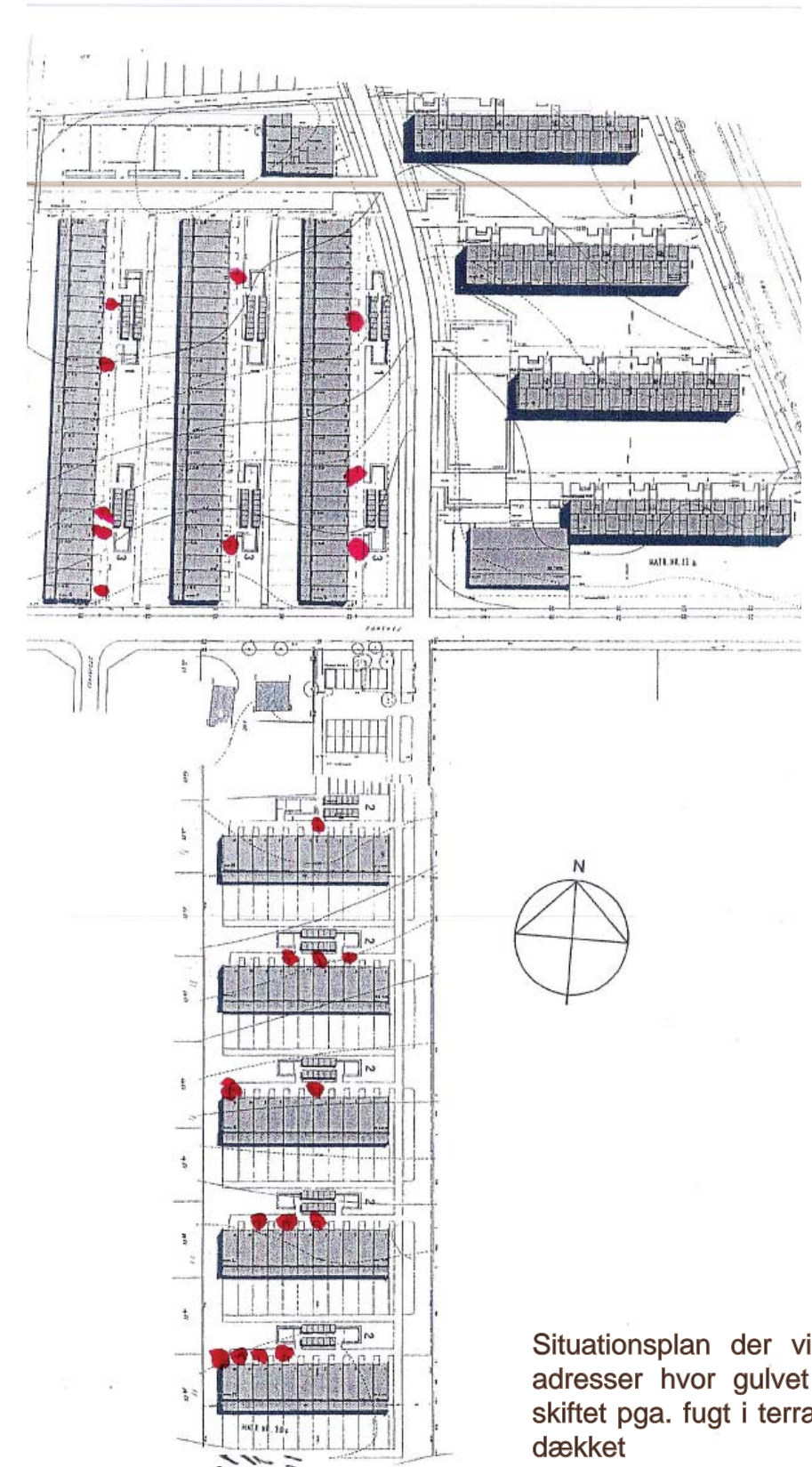
Vaskeri:

Fællesvaskeriet bibeholdes i sin nuværende form.

Fælleshus og ejendomskontor:

Fælleshus og ejendomskontor ombygges / forbedres, evt ved en mindre udvidelse. Det nærmere omfang er ikke fastlagt endnu.

Ombygning og forbedring, samt evt. mindre udvidelse er udgået



Situationsplan der viser adresser hvor gulvet er skiftet pga. fugt i terrændækket

OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II

INSTALLATIONER

Som beboer er det vigtigt, at man har det komfortabelt i sin lejlighed. Tekniske installationer såsom radiatorer, brugsvand, afløb, ventilation og el er med til at give komfort for den enkelte beboer. Men det nytter ikke noget, at ønsket om komfort øger energiforbruget, kræver en masse vedligeholdelse, og dermed belaster miljøet og økonomien.

Islevtoften II's tekniske installationer er efterhånden udtjente og ineffektive. Med helhedsplanens tiltag optimeres de tekniske installationers energieffektivitet, samtidig med at komfortniveauet øges.

Helhedsplanen lægger op til en række tiltag, som er fornuftige at udføre nu, hvor ejendommen trænger til renovering.

Helhedsplanen indeholder en totaludskiftning af brugsvandssystemet, nye faldstammer og afløb samt en renovering af varmecentralen. Alle rør i jord udskiftes til nye rør med isolering svarende til nutidens standarder.

Herunder beskrives de tiltag som yderligere er med til at sørge for et optimalt komfortniveau, et godt indeklima og ikke mindst en grøn og energieffektiv måde at drive de tekniske installationer på:

Afsnittene er delt op i følgende installationsdele:

- Kloak
- Afløb og faldstammer
- Brugsvand
- Varme
- Varmecentral
- El
- Ventilation

KLOAK

Kloakopretning er ændret fra fuldt omfang til reduceret omfang

Der er i november 2013 gennemført en tv-inspektion af afløbsledninger i jorden omkring blokkene og rækkehusene.

De eksisterende kloakledninger er generelt nedslidte og har begrænset restlevetid, hvis ikke der iværksættes udbedringer af de registrerede skader. Der udføres udskiftning og reparation af kloakledninger i et omfang, der vil gøre at rørsystemet kan holde længe endnu, blandt andet vil hovedstrækningerne blive strømpeforet, hvorved levetiden kan forlænges betragteligt.



AFLØB OG FALDSTAMMER

Nuværende forhold etagehusene:

Installationerne er generelt fra husenes opførelse ca. 1956. Enkelte komponenter kan dog være udskiftet løbende.

Tilstand:

Faldstammerne er tilsyneladende udskiftet partielt, og der er ikke umiddelbart konstateret nogen tegn på tæring eller lign.

Restlevetid ifølge tilstandsrapport: 5-15 år.

Nuværende forhold rækkehusene:

Der foreligger ikke yderligere undersøgelser af faldstammerne, men det vurderes for rækkehuse at være begrænset, da der er tale om rækkehuse.

Fremtidige forhold:

For at forlænge levetiden på faldstammerne foreslås en total udskiftning til nye rør i støbejern ned til fodbøjning i kælder. Derved skabes et funktionsdygtigt afløbssystem i boligerne med færrest mulige følgearbejder.

Da renovering af både køkken og badeværelser, hvor faldstammerne er placeret, allerede er en del af helhedsplanen, er det økonomisk fordelagtigt at fortage denne udskiftning.

Under renoveringen af badeværelser udskiftes afgreninger ligeledes. I køkkener med gamle støbejernsvandløse afskæres disse og tilsluttes nye vandløse af plastikrør.

I rækkehusene udføres omfangsdræn som følge af erfaringer fra pilotprojektet på blok K.



HØJVANDSLUKKE

Nuværende forhold:

Det er oplyst af driften, at der i etagehusene ikke er problemer med opstuvning af regnvand, hvorfor der ikke udføres højvandslukker i kældrene. Dette udelukker dog ikke at nødvendigheden af udbedring af kloaknettet. Se i øvrigt afsnit om kloak.

BRUGSVAND

Nuværende forhold:

Brugsvand fordeles til alle blokke via rør i jord fra varmecentralen. Det fjerneste tappunkt er ca. 800 meter væk, hvorfor der stilles store krav til pumperne. Varmemesteren har udtrykt problemer med vandforsyningen til de fjerneste tapsteder.

Vandinstallation omfattende synlig rørintallation for koldt og varmt brugsvand inkl. stigstreng, der oprindeligt og overvejende er udført i galvaniserede stålrør.

Herudover hovedledninger for koldt og varmt brugsvand i kælder i etagehusene.

På de enkelte cirkulationsstreng for varmt brugsvand er der monteret strengregulatorer som fabr. Frese, herunder både nyere og ældre CirCon-ventiler.

Installationerne er generelt fra husenes opførelse ca. 1956. Enkelte komponenter er dog udskiftet løbende.

Etagehusene:

I køkken og badeværelse er fordelingsledninger synlige og med afspærringsventiler.

OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II

Tilstand:

I flere af de besigtigede boliger er bæringer monteret på væg placeret et stykke under det termostatiske blandingsbatteri i brusebad. De besigtigede overgange var ikke udført forskriftsmæssigt korrekt, idet der ingen steder var monteret ionfælder (grisehale i PEX-rør, hvor kobberet er afgrenet eller ført lodret op (eller vandret) efter den galvaniserede stålrørsinstallation) eller en elektrisk adskillelse mellem det galvaniserede stålrør og kobberet (et lille stykke PEX-rør i overgangen hvor kobberet er afgrenet eller ført lodret ned efter det galvaniserede stålrør).

Den tekniske isolering af rørintallationer lever ikke op til de nugældende normers krav, idet stigstrengene er uisolerede.

Hovedledninger for varmt brugsvand i kælder er ikke isoleret iht. gældende norm, men kun med ca. 10 mm isoleringsmateriale.

Diverse armaturer, så som afspærringsventiler og strengreguleringsventiler er ikke isoleret/ ikke forsynet med isoleringskapper.

Restlevetid: 0-15 år.



Fremtidige forhold:

En totaludskiftning af hele brugsvandssystemet fra varmecentral til alle blandingsbatterier er nødvendigt af hensyn til driftssikkerhed og -omkostninger.

I samme ombæring udføres individuel elektronisk fjernaflæst vandmåling på både koldt og varmt brugsvand til hver lejlighed. Se bilede.

Asbestholdige pakninger i bøsninger og i isolering omkring bøjninger bortskaffes og udskiftes efter gældende lovgivning. Rækkehusene forslås med 1 udehane pr. bolig som supplement til regnvandstønden.

Byggeudvalget vil i den videre proces undersøge nærmere om nye

brugsvandssystemer med indbyggede cirkulationsrør (in-liner systemet), kan være en fordel for afdelingen og anlægsøkonomien. Løsningsmuligheden vil hovedsagligt være aktuelt i etageejendommene som har betondæk.



VARME

Ejendommen har 1 stk. fjernvarmestik til varmecentralen. Herfra fordeles varme og varmt brugsvand til alle blokke, rækkehuse såvel som etagehuse. De nuværende radiatorer er ikke effektive når det kommer til at udnytte varmetilførslen optimalt. Med et nyt moderne 2-strengsanlæg nedsættes ejendommens varmebehov, og den enkelte beboer vil få en automatisk styring af varmen fra nye radiatortermostater, som selv kan skrue ned for varmen når fx solen skinner igennem vinduerne og varmer boligen op. Ved at flytte radiatorer ud til facaden, vil varmecirkulationen blive mere effektiv. Der etableres desuden vandbåren gulvvarme i badeværelserne i boligerne (dog ikke i boligtype C1 og C2).

Gulvvarme er ændret til radiatoropvarmning

Individuelle vand- og varmemålere

Vandforbruget (koldt og varmt) bliver i dag opgjort efter lejlighedsstørrelsen ("andele af haner"). Varmen til rumopvarmningen, bliver fordelt til hver enkelt lejlighed vha. fordampningsmålere på radiatorerne. Med et nyt radiatorsystem, vil målingen foregå med elektroniske målere med fjernaflæsning, der sikrer en langt mere præcis opgørelse af forbruget. Et nyt brugsvandssystem vil blive målt med kubikmetermålere som måler den forbrugte vandmængde for hver enkelt bolig. Vandmålere kan ligeledes fjernaflæses.

Nuværende forhold etagehusene:

Ejendommens rumopvarmning er et 1-strengs radiatorsystem med

fordeling fra oven. Radiatorer er overvejende søjleradiatorer monteret centralt i lejlighederne og er forsynet hovedsagligt med termostatiske radiatorventiler.

Tilstand:

Hovedparten af radiatorer er fra opførelsestidspunktet (år 1956) og med udprægede tegn på slidtage. På flere stigstrengene er mellemstikket ved radiatorerne i samme dimension som stigstrengen, hvilket er vanskelige betingelser for radiator og termostatisk radiatorventil at arbejde under.

Radiatorstikkene er dog afgrenet fra stigstrengene med strøm-Teer, hvilket bedrer lidt på dette forhold. Derimod har mange radiatorer fået udskiftet ventilen til moderne termostatventiler med et større tryktab end de oprindelige ventiler, hvilket medfører at radiatorerne ikke får nok vand igennem til at opvarme rummene tilstrækkeligt.

Kombineret med de centrale placeringer (ikke under vinduerne), giver dette dårlige termiske indeklimaforhold, og endda forhøjede fugtniveauer pga. manglende opvarmning af den kolde fugtige luft. Radiatorerne er placeret centralt i boligerne og altså ikke i vinduesbrystningerne.



Der er monteret strengreguleringsventiler fabr. TA type STAD på returløbene i nogle af blokkene, mens der i andre blokke ses de oprindelige reguleringsteer.

Rørintallation for varme-fremløb på lofter og varme-retur i kældre er ikke isoleret iht. nugældende normer og standarder, hvorfor der er et forholdsvis stort ikke-nyttiggjort varmetab fra denne del af det varmefordelende anlæg.

De forholdsvis varme fremløbsledninger i de uopvarmede, og i

OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II

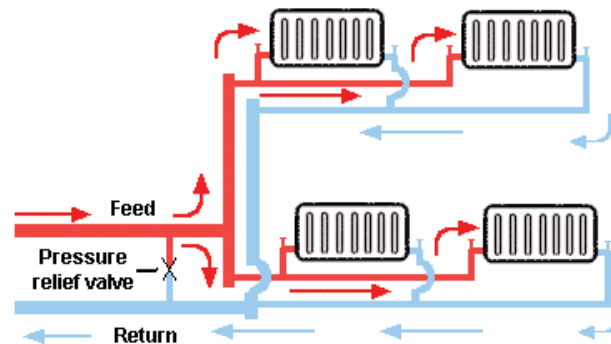
opvarmningssæsonen forholdsvis kolde, tagrum, er kun isoleret med ca. 10 - 20 mm isoleringsmateriale. Returløbene i kældre har samme isoleringstykkelse, men varmetabet herfra er naturligvis noget reduceret i forhold til fremløbsledningerne i tagrum. Dels fordi rumtemperaturen i kældrene er noget højere end i tagrummene, og dels fordi temperaturniveauet i returledningerne er lavere ned i fremløbsledningerne. Herudover bidrager varmetabet fra rørinstallationen i kældrene til delvis opvarmning af disse.



Et ét-strengt anlæg som dette er u hensigtsmæssigt med hensyn til styring og regulering af varmfordelingen, og det har tillige den ulempe, at der ikke kan opnås en særlig god afkøling mellem frem- og returløb, hvilket medfører en forringet fjernvarmeafkøling sammenlignet med et 2-strengt anlæg.

Fremtidige forhold:

På grund af radiatorernes dårlige tilstand og ineffektive varmfordeling, udskiftes til nye radiatorer med vand som varmebærende medium, radiatortermostater og et 2-strengsanlæg med fordeling nedfra - fra kælder. Nye radiatorer placeres ved den nye facade og under vinduerne, hvilket giver den bedste opblanding og effektive fordeling af varmen.



Der påregnes en mindre driftsbesparelse ved ens radiatorer samt reduktion i fremløbs-temperatur.

Rørinstallationen på lofter og i kældre efterisoleres iht. gældende normer og standarder.

Radiatorer forsynes med fjernaflæste elektroniske fordelingsmålere for mere præcis aflæsning.

Undersøgelser viser at gulvvarme på badeværelser vil være fordelagtigt, hvorfor dette er inkluderet i nærværende helhedsplan (dog ikke i boligtype C1 og C2).

Gulvvarme er ændret til radiatoropvarmning



Nuværende forhold rækkehusene:

Rækkehusene har derimod et 2-strengsanlæg med fordeling i føringskanal.

Nogle steder er fordelingen i skunken. Nogle boliger har fået udskiftet radiatoren så den i stuen sidder under vinduet, med fordeling under gulv.

Tilstand:

Der foreligger ikke tilstandsrapport over varme anlægget i rækkehusene. Dog har rådgiverteamet været ude at besigtige enkelte boliger. Tilstanden på radiatorer ser umiddelbart ud til at være i fin stand, men pga. de sporadiske udskiftninger er den hydrauliske balance ikke optimal. Derudover er der et stort varmetab i føringskanalen under terrændæk.

Fremtidige forhold:

På samme måde som etagehusene foreslås at udskifte hele anlægget og placere radiatorer under vinduer. Der foreslås vandbåren gulvvarme i bad/toilet af komfort hensyn.

Indledende undersøgelser viser at gulvvarme som primær rumopvarmning ikke vil være fordelagtigt for afdelingen.

Radiatorer forsynes med fjernaflæste elektroniske fordelingsmålere for mere præcis aflæsning.

Fælleshusets varme anlæg vil tilpasses de nye funktioner og områder.

VARMECENTRAL

Nuværende forhold:

I forbindelse med udskiftningen af alle installationer, vil det medføre store ændringerne i varmecentralen.

Tilstand:

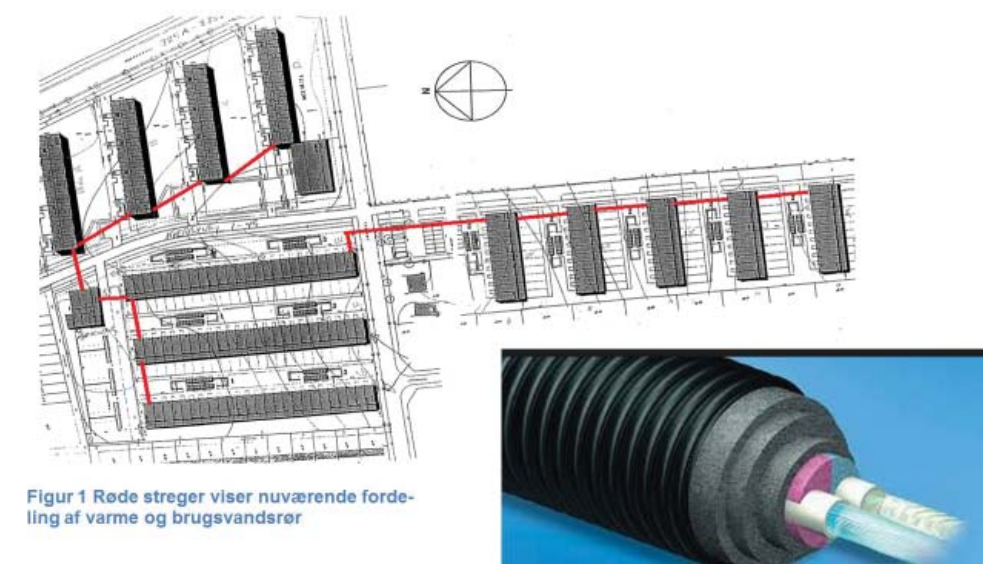
Varmecentralens tilstand er ikke undersøgt i detaljer, men der er tilsyneladende ingen problemer. Dog er der asbest i rørbøjninger jf. miljørapport.

Fremtidige forhold:

For at få et velfungerende og energioptimeret varmtvandssystem renoveres den nuværende varmecentral og bringes up-to-date. Der er på nuværende tidspunkt ikke detaljeret yderligere pga. projektets stade.

Alle rør i jord udskiftes til nye rør med isolering svarende til nutidens standarder.

Alle varmecentraler kobles på et CTS-anlæg så driften kan overvåge og styre systemet. Asbestholdige rør fra eksisterende varmecentral bortskaffes.



Figur 1 Røde streger viser nuværende fordeling af varme og brugsvandsrør

OMDANNELSE AF ISLEVTOFTEN II

FÆLLESHUS / BEBOERHUS **Moderniseringsarbejder ved fællehus er udgået**

Helhedsplanen indeholder moderniseringsarbejder ved fælleshuset inden for eksisterende rammer. Omfanget af moderniseringsarbejder er ikke fastlagt endnu, og vil blive drøftet mellem styregruppen, DAB og rådgiverne under projekteringen.

Når omfanget af fælleshusets modernisering samt funktionsprogram skal sammensættes, er det vigtigt at tænke på alle beboeres behov - hele året rundt. Det kunne for eksempel være:

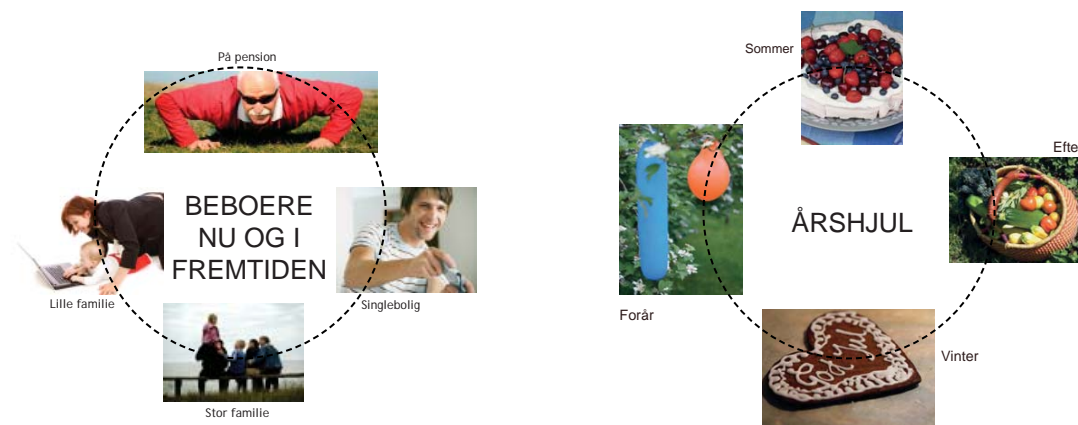
Grønne rum: Blomsterbede, slyngplanter, grønne vægge

Madlavning: Udekøkken, semi-professionelt køkken

Sociale aktiviteter: Fødselsdage, barnedåb, konfirmation, bryllup, beboermøder

Fysiske aktiviteter: Yoga, zumba, klatring

Kreative aktiviteter: Systue, hobbyrum, cykelværksted, lektieklub etc.



GRØNNE RUM



MADLAVNING



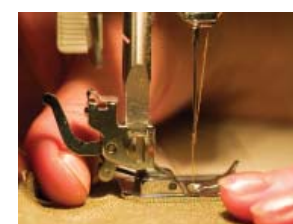
SOCIALE AKTIVITETER



FYSISKE AKTIVITETER



KREATIVE AKTIVITETER



UDEAREALER ISLEVTOFTEN II

INDBYDENDE OMRÅDER VED RÆKKEHUSENE



Arealerne langs rækkehusene opgraves ved etablering af nyt terrændæk og de skal derfor reableres.

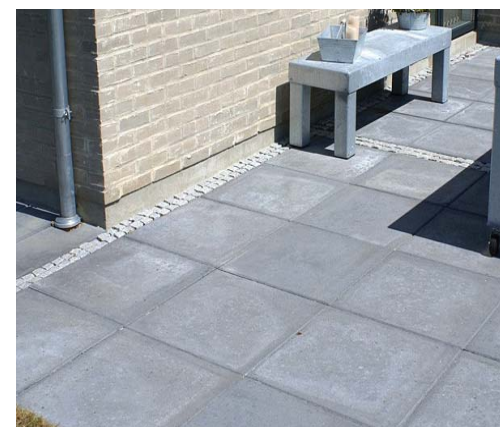
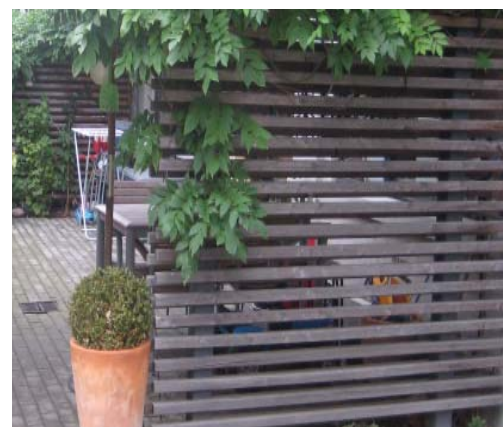
Graveprøverharvistatbundopbygningenermangelfuld i fht. trafikbelastningen og skal derfor suppleres.

Belysningen er tilfredsstillende ved rækkehusene på Kærbyvej, men langs rækkehusene på Juelsmindevej suppleres med væglamper på skurene.

Tørregårde og trapper renoveres delvis og beplantningen fornyes delvis. Legepladser og opholdspladser reableres.

Delvis renovering af tørregårde og trapper er udgået

Forhaverne reableres med terrassefliser i beton og nye træhegn, eventuelt i et lettere udseende, men i samme placering. Langs bagsiden af husene bliver der arbejdsvej i ca. 5 meters bredde. I de inderste 3 meter reableres med fliseterrasse og der sættes træhegn mellem terrasserne. Herfra og ud til 5 meter fra husene reableres med græs og hække.



Ved reablering af asfaltstierne udskiftes belægningen til belægningssten, der virker mere indbydende til gangarealer. Belægning og bund skal kunne tåle trafik med funktionærernes maskiner.



UDEAREALER ISLEVTOFTEN II

PARKERING, VEJE, FORTOVE OG TORVET FORAN NETTO

Parkeringsoptælling har vist, at der generelt altid er ledige parkeringspladser, særligt på Juelsmindevej og ved Netto. Parkeringsbehovet vurderes derfor at være dækket. Beboerne har dog udtrykt ønske om flere pladser ved de nordlige blokke, hvor der ofte er rift om pladserne.

Der etableres 12 nye p-pladser i den nordlige del, hvoraf enkelte er handicap-pladser til de nye tilgængelighedsboliger.

Der opsættes lamper ved gavlene mod Juelsmindevej.

Der indregnes retablering med nyt asfaltslidlag på dele af veje og p-pladser, samt delvis opretning af fortove.



Torvet foran Netto fremstår i dag med en trist asfaltbelægning og lave betonkummer.

Arbejder ved torvet foran Netto er udgået

Med ny belægning, inventar, beplantning og eventuel effektbelysning vil torvet fremover give bebyggelsen et flot ansigt udadtil.

