



KIRSEBÆRHAVEN

HELHEDSPAN
HOVEDSTADENS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB,
AFD. 1204 V. DAB-LEJERBO

Vigerslevparken

"Engen"

"Gården"

VIGERSLEVVEJ



INDHOLDSFORTEGNELSE

INTRODUKTION	4
Afdelingsbestyrelsens anbefaling	4
Sådan er helhedsplanen blevet til	5
Hvem bestemmer hvad?	7
Hvilke arbejder er med i helhedsplanen.....	8
RENOVERINGEN	9
Hvad og hvorfor renoverer vi	9
Bolityper og adresser.....	14
Oversigtskort	15
Helhedsplanens fremtidige løsninger	16
Familieboliger	16
Boligsammenlægning	38
Tilgængelighedsboliger	39
Nye familieboliger i tag blok 1	41
Nye ungdomsboliger i tag blok 1	45
Badeværelser.....	49
Køkkener.....	52
Ejendoms kontor i blok 1	55
Kældre	55
Udearealer	56
Indeklimaet	62
Dagslys.....	62
Energibesparende foranstaltninger	62
Lyddæmpning mod Vigerslevvej	62
Bæredygtighed.....	63
ØKONOMI OG PROCES	64
Støttede og u støttede arbejder	64
Hvis du stemmer JA eller NEJ	66
Byggeproces og tidsplan	68
Genhusning	69

Afdelingsbestyrelsens anbefaling

Kære beboere

Det er med stor glæde vi kan præsentere en temaavis for jer. Den skal være med til at skabe et overblik over indholdet af arbejderne i helhedsplanen, økonomien, samt konsekvenserne for afdelingen og for jer som beboere.

Temaavisen beskriver det vi skal stemme om på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Kirsebærhaven er næsten 80 år gammel og har efterhånden en del alderdomstegn, som er kendt af de fleste af os, der bor her. Afdelingen står derfor over for en omfattende renovering, for at bringe afdelingen op til en fornuftig vedligeholdelsesmæssig standard.

Dertil kommer at ungdomsboligerne, svarende til ca. 20 % af boligerne i Kirsebærhaven står tomme på grund af brandfare og dermed giver et stor årligt underskud i budgettet.

For at bevare Kirsebærhaven som et attraktivt sted at bo - også i fremtiden - og for at undgå, at afdelingen inden for få år skal igennem yderligere renoveringssager, har Byggeudvalget og Hovedstadens Almennyttige Boligselskab arbejdet med, hvilke arbejder der med fordel kan udføres i forbindelse med helhedsplanen.

Vores opgave er at tænke langsigtet og sikre, at Kirsebærhaven forbliver det dejlige sted det er for os der bor her, men også for nye beboere og kommende generationer.

I løbet af de sidste par år har vores forskellige rådgivere udført en række tekniske undersøgelser af bebyggelsen. Alle resultaterne peger på, at der er et stort behov for en renovering af de tekniske installationer, badeværelser, murværk, vinduer, tag med mere samt at der er meget fugt i boligerne.

Når vi sammenholder de problemer, der er i Kirsebærhaven, med afdelingens langsigtede økonomi, så mener vi, at det eneste rigtige er at foreslå en helhedsplan med støtte fra Landsbygefonden.

Betingelsen for at Landsbygefonden vil yde støtte er, at der udarbejdes og godkendes en helhedsplan for renovering og fremtidssikring af Kirsebærhaven. Det er den helhedsplan, vi beskriver her i temaavisen.

Hvis vi kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder, vil det koste ca. kr. 110 mio. Det svarer til, at huslejen i gennemsnit vil stige med 105%, eller svarende til at grundhuslejen, for en bolig på ca. 61 m² stige fra 4.950,-/måned til kr. 10.395,-/måned i 2025 priser.

Hvis vi beslutter at gennemføre helhedsplanen med økonomisk hjælp fra Landsbygefonden, og Hovedstadens Almennyttige Boligselskab vil det betyde, at huslejen vil stige med med 29,6% i gennemsnit.

Det svarer til, at grundhuslejen, for en bolig på ca. 61 m² vil stige fra kr. 4.950,-/måned til kr. 6.415,-/måned, i 2025 priser.

Vi ved godt, at projektet har huslejemæssige konsekvenser. Vi synes dog stadig, at det rigtigste er at fremlægge et helhedsprojekt, som vil gavne Kirsebærhaven i mange år fremover.

Vi mener, det er bedre end at gennemføre afdelingens nødvendige vedligeholdelsesprojekter løbende og enkeltvis.

En løbende, enkeltvis renovering vil betyde en større huslejestigning over tid og også medføre flere og hyppigere gener for beboerne, og med et dårligere resultat og kvalitet til følge.

Vi håber, at I vil tage dette med i betragtning, når I skal træffe jeres beslutning om et "ja" eller et "nej" til helhedsplanen.

En huslejestigning kan ikke undgås, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen.

At sige 'nej' til helhedsplanen og dermed støtten fra Landsbygefonden, er, efter vores mening, ikke det bedste for vores afdeling. Vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Sådan er helhedsplanen blevet til

I denne temaavis sættes der fokus på renoveringen af Kirsebærhaven. Håbet er, at temaavisen vil give dig et godt billede af den helhedsplan, som skal til afstemning den 1. oktober 2025.

Sådan læser du temaavisen

Først kan du læse om baggrunden og de undersøgelser, der er gået forud for helhedsplanen.

Du får også et overblik over projektets økonomi og de konsekvenser for huslejen, som helhedsplanen vil få for beboerne i Kirsebærhaven. Og sidst, men ikke mindst, kan du se lidt om, hvad der kommer til at ske fremadrettet, hvis helhedsplanen bliver vedtaget.

En plan for renoveringer

En helhedsplan er en samlet renoveringsplan, hvor man udover de strengt nødvendige renoveringsarbejder også planlægger arbejder på bygningerne og i boligerne, som giver dem nogle nye og bedre kvaliteter.

Med denne helhedsplan ønsker vi at løfte afdelingens generelle tilstand. Ved at gennemføre helhedsplanen sikrer vi, at Kirsebærhaven som helhed er en sund og attraktiv boligafdeling, der lever op til fremtidige behov.

Hvorfor en Helhedsplan?

Når der foreslås en helhedsplan, sker det på baggrund af grundige byggetekniske undersøgelser og overvejelser omkring bygningernes tilstand, sat op imod afdelingens langsigtede økonomi.

Ofte er konklusionen på de byggetekniske undersøgelser nemlig, at arbejderne er så omfattende og behovet for renovering så stort, at huslejen vil ende med at blive for høj, hvis der ikke kan opnås tilskud fra bl.a. Landsbyggefonden. Dette gælder i særlig høj grad for Kirsebærhaven, hvor ungdomsboligerne pt. står tomme på grund af brandfare og dermed giver et stor årligt underskud i budgettet. Afdelingens husleje er forholdsvis høj sammenlignet med bygningernes tilstand og samtidig er der ikke sparet ret meget op til fremtidigt vedligehold. Derfor har det været nødvendigt at bede Landsbyggefonden om hjælp.

Når Landsbyggefonden tilbyder at yde støtte, ønsker de ikke blot at afhjælpe akutte problemer i en afdeling. De ønsker også at gennemføre en fremtidssikring af afdelingen. Derfor stiller Landsbyggefonden betingelser for støtten.

En helhedsplan er således en løftestang for at få gennemført flere fremtidssikrende arbejder til gavn for afdelingen som helhed, med støtte fra Landsbyggefonden. Hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden ville det koste mere for afdelingen og medføre en større huslejestigning.

Sådan er helhedsplanen blevet til

Du sidder nu med det samlede forslag til en helhedsplan for Kirsebærhaven i hænderne. Det

er en plan, der har været længe undervejs.

2021

Maj-September 2021 udarbejdede Wissenberg A/S en tilstandsrapport for afdelingen der viste, at der var et stort renoveringsbehov med et omfang ud over hvad der kunne klares med normal vedligeholdelse. Næsten alle bygningsdele er nedslidte. I tilstandsrapporten blev det påpeget, at der var udfordringer med brandforholdene i ungdomsboligerne i taget og Wissenberg blev bedt om at undersøge forholdet yderligere.

2022

I januar 2022 oplyste Wissenberg, at det var nødvendigt at rive tag og tagboliger ned for at kunne udbedre brandforholdene. Da det ikke var muligt på kort sigt, blev det i stedet besluttet, at genhuse samtlige beboere i ungdomsboligerne i tagetagen, og lade boligerne stå tomme.

DAB's byggeafdeling blev koblet på sagen i maj 2022 og kontaktede Landsbyggefonden for at få hjælp. Afdelingens renoveringsbehov kombineret med den manglende lejeindtægt fra tagboligerne, oversteg langt hvad afdelingen havde råd til at finansiere.

I november 2022 kom repræsentanter fra Landbyggefonden på besøg i Kirsebærhaven for at se på forholdene. Landsbyggefonden var positivt indstillet, men umiddelbart viste besigtigelsen, at der ikke var ret mange arbejder fonden kunne støtte. (Det er lovbestemt hvilke arbejder Landsbyggefonden må støtte). Men fonden opfordrede bl.a. til at kortlægge størrelser på badeværelserne. Ombygning af små badeværelser til større kan fonden nemlig godt støtte.

På dette tidspunkt havde byggesagen ingen totalrådgiver tilknyttet, da DAB var i proces med at udarbejde de nye rammeaftaler for totalrådgivning og måtte derfor ikke indgå nye kontrakter.

Sådan er helhedsplanen blevet til

2023

I mangel af en rådgiver satte DAB selv forskellige undersøgelser i gang, som Landsbyggefonden havde efterspurgt på besigtigelsen. Ejendomsmester registrerede størrelser på badeværelser og DAB samlede dette til en rapport. Altanerne blev undersøgt og der blev udført en miljøscreening.

Sidst på foråret 2023 faldt DAB's nye rammeaftaler på plads, og der blev afholdt miniudbud på rådgiverydelsen maj-august 2023. Domus arkitekter a/s vandt opgaven, og gik sammen med byggeudvalget i gang med at udforme projektet.

Det blev hurtigt klart, at det ikke var entydigt hvilke planforhold, der var gældende på grunden. Der var derfor tvivl om, om tørrelofter og depotrum i taget ville kunne inddrages til boligarealet, eller om det ville kræve en ny lokalplan. Det tager ca. 2 år at få gennemført en ny lokalplan, så dette ønskede vi ikke.

Domus tog derfor kontakt til Københavns Kommune for at få en bindende tilbagemelding på planforholdene. Det tog kommunen ca. 6 måneder at afklare, og i den periode arbejdede rådgiverne ikke på projektet, for at spare på vores honorarkroner.

I december 2023 trådte der et nyt driftstøtteregulativ i kraft. Dette regulativ beskriver hvordan og hvor meget Landsbyggefonden kan støtte. Det nye regulativ pålægger boligselskaberne en meget større andel af de økonomiske udgifter end tidligere, og pludselig opstod der tvivl om, om Kirsebærhavens renovering overhovedet ville kunne gennemføres, selv med Landsbyggefondens hjælp.

2024

I løbet af foråret blev det alvorligt drøftet om det var billigere at nedlægge ungdomsboligerne i taget end at renovere dem, og om der var andre måder at løse afdelingens vedligeholdelses- efterslæb på end ved en helhedsplan. Men så begyndte det så småt at lysne for renoveringssagen:

Sommeren 2024 var der endelig svar fra Københavns Kommune, der tilkendegav at vi gerne måtte udbygge tagrummet i blok 1 helt, inden for den eksisterende lokalplan.

I august 2024 tilkendegav Landsbyggefonden, at fonden kunne støtte udvidelse af badeværelser, og som følgearbejde, også nye køkkener. Fonden kunne også støtte ventilation, omdannelse af erhvervslokaler til boliger, opgradering af udearealer, og flere andre ting og vigtigst af alt; Fonden betrykkede os i, at sagen kunne fortsætte og at fonden, trods det nye driftstøtteregulativ, ville sikre at afdelingen ville ende med en husleje, der var til at betale. I efteråret 2024 genoptog rådgiverne derfor arbejdet med projektet med at tegne nye større badeværelser og boliger med nye køkkener. Fonden stillede krav om at sagen skulle have skema A senest ved udgangen af 2025.

2025

Rådgiver, byggeudvalget og Københavns Kommune drøftede om det var muligt at bygge et helt nyt ejendomskontor uden for bygningen, så det eksisterende ejendomskontor også kunne konverteres til en bolig. Dette blev dog skudt til hjørne, da det dels ville blive for dyrt og dels ville forsinke projektet yderligere.

I maj 2025 løste endnu et benspænd sig, da Københavns Kommune indvilligede i at dispensere for deres faste sagsbehandlingstid på 6 måneder for en skema A ansøgning. Der blev fastlagt en proces for kommunens sagsbehandling med to vigtige deadlines:

- 19. september 2025 skal skema A ansøgning indsendes
- 2. oktober 2025 skal beboernes og selskabets godkendelse af projektet indsendes.

Herefter kan ansøgningen blive behandlet på årets allersidste møde i borgerrepræsentationen.

Juni 2025 blev det færdige projektforslag, som er præsenteret her i temaavisen, indsendt til Landbyggefonden og den 26. august 2025 færdiggjorde Landsbyggefonden deres sagsbehandling og vi fik en finansieringsskitse.

Desværre viste finansieringsskitserne, at støtten fra Landsbyggefonden ikke var tilstrækkelig – Huslejen ville stige med 100%!

Det var derfor nødvendigt at genåbne forhandlingerne med Landsbyggefonden og i allersidste øjeblik, få dage før denne temaavis gik i trykken, lykkedes det at indgå en aftale om en bedre finansieringsmodel med Landsbyggefonden. Aftalen omfatter bl.a., at Landsbyggefonden nu også støtter arbejderne med nedrivning og genopførsel af de nye tagboliger, et arbejde der ellers igennem hele forløbet har været ustøttet. Dette er en stor fordel for projektet.

Hvem bestemmer hvad?

Forudsætter beboernes opbakning

Helhedsplanen, som præsenteres i denne temaavis, kan kun blive til virkelighed, hvis den gennemføres med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden. En forudsætning for, at vi kan få støtte fra Landsbyggefonden er, at beboerne godkender helhedsplanen.

Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. Landsbyggefonden er en fond som støtter udviklingen af Danmarks almene boliger for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter og ved byggeri af nye almene boliger. Pengene kommer fra de almene boligforeninger, som løbende betaler til Landsbyggefonden.

Forudsætninger for at få støtte fra Landsbyggefonden

I forbindelse med at opnå støtte fra Landsbyggefonden til en helhedsplan fastlægger Landsbyggefonden en række krav og betingelser for at yde støtte til det enkelte projekt. I Kirsebærhaven har Landsbyggefonden stillet krav til at badeværelserne skal udvides, køkkenerne moderniseres, og at der etableres ventilationsanlæg i boligerne. Disse krav medfører, at fonden også kan støtte nedrivning og genopbygning af tagboligerne, at erhvervslejemål omdannes til tilgængelighedsboliger, og at udearelerne opgraderes.

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere arbejder til gavn for afdelingen som helhed og med en lavere huslejestigning end hvis arbejderne skulle udføres alene uden støtten fra Landsbyggefonden.

Hvad er skema A, B og C ?

Skema A, B og C er en form for budgetter for, hvad det vil koste at gennemføre helhedsplanen.

Skema A:

Skema A skal indsendes inden opstart af projektet og indeholder godkendelse af projektets overordnede økonomiske og projektmæssige rammer. Kommunen skal godkende skema A, da kommunen skal stille garanti for de realkreditlån, der skal optages i afdelingen. Det er et krav, at skema A også skal godkendes af beboerne.

Skema B:

Skema B indsendes, efter der er fundet håndværkere til at udføre opgaven. Skema B indeholder de forventede omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden godkender den justering af projektets omfang og økonomi, der er sket mellem skema A og skema B.

Skema C:

Skema C indsendes, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet et byggeregnskab. Skema C indeholder de endelige omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden skal godkende den endelige sum.

Godkendelsesprocessen tidsplan

	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DECEMBER
Invitation til informationsmøde udsendes	● 01/09			
LBF godkender projekt og fremsender finansieringsskitse	● 05/09			
Informationsmøde og indkaldelse til Københavns Kommune	● 15/09			
Skema A ansøgning indsendes til Københavns Kommune	● 19/09			
Besluttende afdelingsmøde og afstemning om helhedsplanen		● 01/10		
Hvis JA, indsendes referat til Københavns Kommune		● 02/10		
Kommunevalg			● 18/11	
Københavns Kommune behandler skema A				● 18/12

Der tages forbehold for ændringer og forskydninger i tidsplanen

Hvilke arbejder er med i helhedsplanen

Her kan du se en opstilling af alle de arbejder, der er med i helhedsplanen. Punkterne bliver uddybet på de efterfølgende sider.

- Nye større badeværelser samt heraf følgende ombygning af boligerne. Se s. 49-54
- Sammenlægning af to mindre boliger til én større. Se s. 38
- Omdannelse af erhvervslejemålene i stueetagen til 3 tilgængelighedsboliger. Se s. 39-40
- Nedrivning og genopbygning af boliger i tagetagen blok 1. Se s. 41-48
- Nye tage og tagkonstruktion, nye kviste, ovenlys, tagrender og nedløb til blok 1 og 2
- Istandsættelse af facaderne med udskiftning af sten og omfugning
- Ny indfarvet puds på facaden mod Vigerslevvej
- Reparation af sokler, lyskasser og kælderskakte
- Udskiftning af vinduer og yderdøre inkl. sålbænke og renovering af værn til franske altaner
- Lyddæmpende vinduer mod Vigerslevvej
- Nedlæggelse af affaldsskakte
- Istandsættelse af trapperum
- Istandsættelse af udvendige kældertrapper og kældergang
- Nye badeværelser inkl. installationer
- Nye køkkener inkl. installationer
- Istandsættelse af altaner
- Nye varmeinstallationer og radiatorer med fjernaflæste målere
- Nye brugsvandsinstallationer, individuelle vandmålere, vandhaner og armaturer
- Flytning/ombygning af el-installationerne og tavler
- Ny belysning i badeværelser og køkkener
- Malerbehandling af indvendige overflader, slibning og lakering af gulve
- Nyt mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Renovering af kloak
- Udskiftning af afløbsinstallationer og faldstammer
- Renovering af udearealerne med fokus på ophold og leg
- Nye skure til cykler og el-scootere
- Nyt materielskur til ejendomsdriften
- Nye containergårde
- Nye tørregårde
- Ny lav udebelysning i gårdrummet
- Ramper til tilgængelighedsboligerne
- Flytte ejendomskontor til ny placering

Vedr. antal boliger, som er med i helhedsplanen, læs afsnittet "Arealer og Boligtyper".

Vær opmærksom på, at hvis det senere i forløbet bliver nødvendigt at foretage besparelser i projektet på grund af uforudsigelige prisstigninger, kan nogle arbejder fra listen udgå. Hvis det bliver nødvendigt, f.eks i forbindelse med skema B, vil I blive indkaldt til endnu et afdelingsmøde.



Hvad og hvorfor renoverer vi

Som tidligere nævnt trænger Kirsebærhaven til at blive renoveret. Overordnet er bebyggelsen slidt og boligerne trænger til at blive moderniseret.

Rådgiverne har foretaget en del tilstandsundersøgelser af de bygningsdele som er medtaget i helhedsplanen med henblik på at fastlægge deres tilstand og behov for en renovering.

Til grund for projektet ligger afdelingens tilstandsrapport fra 2021, der blev udarbejdet af ingeniørfirmaet Wissenberg A/S samt Domus arkitekter a/s forundersøgelser i løbet af 2024-2025, der bl.a omfatter

- Registrering af 28 stk. boliger og køkkener
- Registrering af 18 stk. badeværelser
- Undersøgelser af 6 stk. altaner.
- Tv inspektion af kloakken
- Indledende undersøgelser af murværkets kvalitet og bæreevne
- Miljøscreening for miljøfarlige stoffer

Tagene

Tegltagene på begge blokke er utætte og skal udskiftes. Tagene vil blive udskiftet i forbindelse med renoveringen og opførelse af de nye tagboliger på blok 1 og genopbygges med bedre og mere isolering. Kviste, ovenlys, tagrender og nedløb vil også blive udskiftet. Der arbejdes på at genanvende eksisterende tegl helt eller delvist.



Foto af utæt tag. Tagene er utætte og udskiftes



Luftfoto af de eksisterende tage

Facader

Murværket i facaderne fremstår med spredte skader og mange reparationer. Facaderne på begge blokke er blevet gennemgået og vil blive renoveret ved at der udskiftes dårlige sten og facaderne omfuges overalt. Revner i soklerne vil blive udbedret og soklerne vil blive pudset. Lyskasser og kælderskakte vil ligeledes blive istandsat og facaderne vil blive afrenset for ledninger og andre installationer. Den store skorsten på blok 2 vil blive istandsat.



Sokler og murværk skal renoveres

Vinduer og døre

Vinduer og altandøre er udskiftet i 1987 til vinduer af plast med 2-lags termoruder. I mange boliger er der trækgener, kuldenedfald og skimmelvækst ved vinduer og altandøre. Generne skyldes at vinduerne har en ringe isoleringsevne og virker som kuldebroer. Alle vinduer og døre i facaderne vil blive udskiftet til vinduer med aluminium udvendigt og træ indvendigt. De nye vinduer får energiglas, iht. gældende lovkraft hvilket betyder at vinduerne isolerer bedre. Sålbenke under vinduerne og altanværn på de franske altaner vil også blive renoveret. Kors-hullerne til badeværelserne skal bevares og vil blive omdannet til termovinduer. Alle vinduer og døre i facaderne vil blive udskiftet til vinduer med aluminium udvendigt og træ indvendigt. De nye vinduer får energiglas, hvilket er et lovkraft. Det betyder at vinduerne isolerer bedre. Sålbenke under vinduerne og altanværn på de franske altaner vil også blive renoveret.



Kors hullerne bevares og moderniseres Altanværn renoveres

Altaner

Der er konstateret en del revner i altanerne, som skal udbedres for at undgå at altanernes tilstand over tid vil forværres. Der er foretaget grundige undersøgelser af 6 stk. udvalgte altaner og tilstanden af altanens bæreevne, beton og konstruktion er vurderet til at være god. Revner udbedres og altanerne vil få en overfladebehandling udvendigt og indvendigt.



Altanerne overfladebehandles

Kældre

I årenes løb har driften mange gange registreret oversvømmelser i kældrene efter regnvejr og skybrud. Rådgiver har foretaget en gennemgang af kældrene i begge blokke og der er foretaget en tv-inspektion af kloakkerne. Undersøgelserne viser, at der flere steder trænger vand igennem kælderydervæggene og op igennem afløbene i gulvene. Der vil derfor blive gennemført en udvendig vandsikring og isolering af kælderydervæggene og etableret nye omfangsdræn. Indvendigt vil gulvafløbene blive sikret med høj vandlukning af kloakken.



Blankt vand i kælderen efter regnvejr

Trapper

Trappeløb og reposer fremstår med mange revner i terrazzobelægningen. Malede overflader fremstår slidte og med mange stød og skader samt revner i samlinger mellem trappeløb og reposer. Trapper og trapperum vil blive istandsat ifm. helhedsplanens øvrige arbejder og efter at boligerne er blevet renoveret. Udover en istandsættelse af overfladerne vil indgangsdørene blive udskiftet og der vil blive etableret adgangskontrol med dørtelefon.

Køkkener

Køkkenerne er af meget forskellig karakter og stand. Mange steder er køkkener nedslidte og enkelte steder er der originale køkkener. Dette sammenholdt med at køkkenene ændres når badeværelserne udvides, gør at samtlige køkkener blive udskiftet. Du kan læse mere herom under "Helhedsplanens fremtidige løsninger". Vedrørende evt. kompensation for nyopførte køkkener kan du læse mere om dette under afsnittet "Råderet".



Mange køkkener er originale med gas. Gasinstallationen nedlægges

Badeværelser

Badeværelserne er nedslidte, der mangler vådrumssikring og der er konstateret utætheder imellem vægge og gulve. Desuden er mange badeværelser så små, at brugsfunktionen er dårlig. Især er det vanskeligt at bade uden at hele badeværelset bliver vådt. Derfor vil samtlige badeværelser blive udvidet og nyistandsat. Udvidelsen af badeværelserne er støttet af Landsbyggefonden og er en væsentlig forudsætning for at fonden kan støtte andre arbejder.

Læse mere herom under "Helhedsplanens fremtidige løsninger".



Badeværelserne er så små at brugsfunktionen er dårlig



Illustration af blok 1 set fra Vigerslevvej. Bemærk de nye altankviste i taget og de nye skure imellem blok 1 og 2

Tekniske installationer

Ventilation

Der er i dag naturlig ventilation i badeværelserne, som ikke fungerer optimalt. I mange af køkkenerne er der ikke emhætte. Der er kuldebroer mange steder i boligerne og boligerne har kolde ydervægge med fugt- og skimmelpoblemer til følge. Det er derfor nødvendigt at etablere mekanisk ventilation i både badeværelser og køkkener.

Når boligerne bliver ændret, er det et krav i bygningsreglementet at der skal etableres mekanisk ventilation med varmegenvinding i samtlige boliger. Dette vil væsentligt forbedre indeklimaet og minimere energiforbruget. Der placeres et lille ventilationsanlæg i hver bolig i skabet over emhætten i køkkenet. Denne løsning er især god fordi den er pladsbesparende.

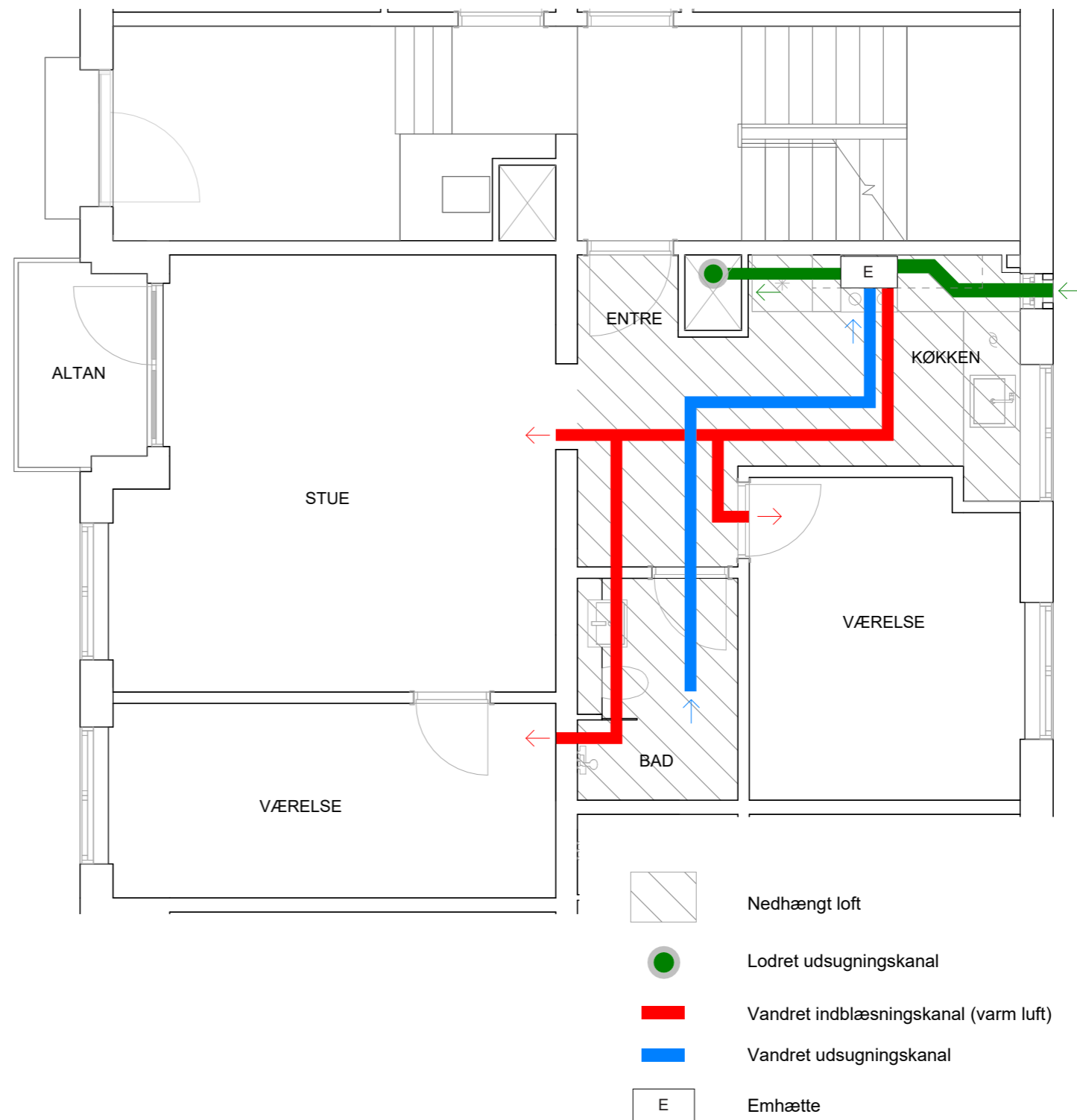
Når de nye ventilationsanlæg er etableret, bliver boligens fugtige luft udsuget i badeværelserne og gennem emhætterne i køkkenet og der indblæses frisk luft i de øvrige rum i boligen. Anlæggene vil udnytte varmen i den luft, der suges ud, til at opvarme den friske luft, der blæses ind.

Dette sikrer mod trækgener og kuldenedfald i kolde perioder. I varme perioder varmes luften ikke op og luften, der suges ud, blandes ikke med den friske indblæsningsluft. Anlæggene er reguleret med lyddæmpere så krav til støj overholdes. For at skjule ventilationskanalerne er det nødvendigt at etablere en lodret skakt i boligen og nedhængt loft i entré, badeværelse og køkken. Visse steder vil det være nødvendigt at lave en vandret kanal i stuen under loftet.



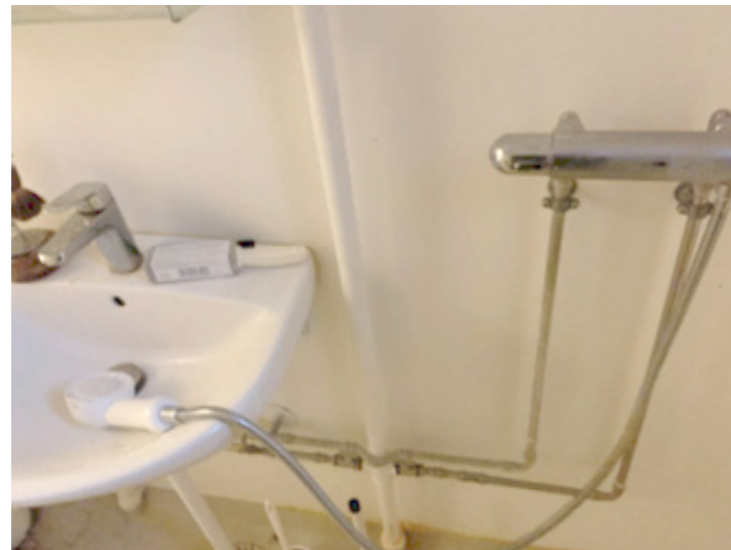
Illustration af et køkken-alrum

Ventilationskanalen føres skjult i en hvid kasse under loftet



Brugsvandsinstallationer

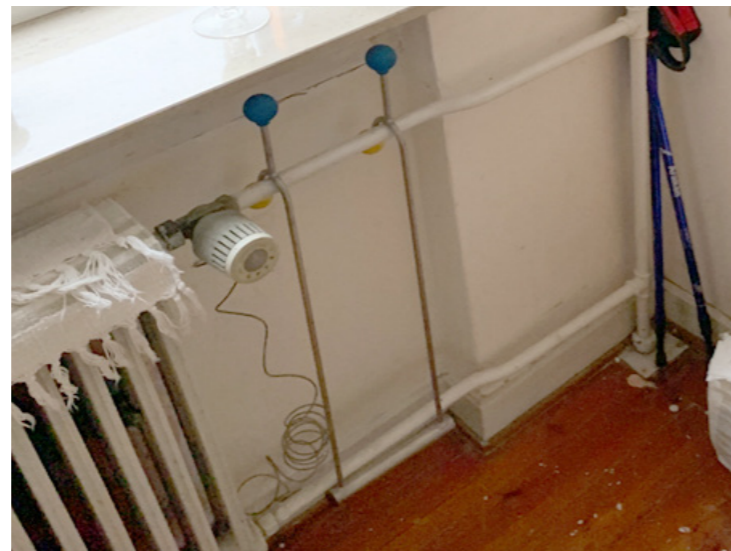
Ejendommens brugsvandsinstallationer er udtjente og skal udskiftes. Udskiftningen er delvist støttet fra Landsbyggefonden. Foruden vand- og afløbsrør i boligerne, vil også de lodrette rørføringer og devandrette rørføringer i kælderne blive skiftet i forbindelse med renoveringen. I forbindelse med udskiftning af brugsvandsinstallationerne vil også vandhaner og armaturer i badeværelse og køkken blive udskiftet og der vil blive opsat individuelle vandmålere. Afdelingen overgår til individuel afregning af forbrug når samtlige beboere er flyttet tilbage efter endt genhusning.



Brugsvandsinstallationerne bliver udskiftet

Varmeinstallationer

I forbindelse med, at boligerne blive ombygget og badeværelser og køkkener mange steder flytter plads, bliver det også nødvendigt at udskifte varmeinstallationen og radiatorerne. Nye radiatorer får fjernaflæste målere. Udskiftning vil ske i boligerne og frem til varmecentralen i blok 2. Samtidig med at radiatoranlægget i lejligheder bliver 2-strengt i stedet for nu 1-strengt, bliver varmecentralen ombygget således at der sikres fornuftige afkølingsforhold af fjernvarmevandet hvormed risiko for strafafgift fra HOFOR minimeres.



Varmeinstallationer og radiatorer bliver udskiftet

Gasinstallation

Eksisterende gasinstallation fjernes i forbindelse med renoveringen af boligerne. I de nye køkkener vil der blive forberedt for el- komfur. Gasinstallationen til fællesvaskeriets tørretumblere bibeholdes.



Gasinstallationerne nedlægges

El- installationer

El-installationerne er i god stand og vil som udgangspunkt blive bevaret. Men i forbindelse med de ændringsarbejder der skal foretages i mange af boligerne i forbindelse med badeværelser og køkkener, vil stikkontakter og el-installationer blive omlagt. Der vil blive etableret ny spotbelysning i badeværelserne og under køkkenoverskabene. Belysningen øvrige steder i boligen skal beboerne selv sørge for, men der forberedes for lampeudtag i vægge og lofter samt nye stikkontakter.

Da boligerne i forbindelse med renoveringen får helt nye eltavler, vil beboerne komme tilbage til en elaftale med Andel Energi, som DAB-Lejerbo har en fordelagtig aftale med, og som eltavlerne derfor oprettes hos. Hvis du har en el-aftale med et andet elforsyningsselskab end Andel energi skal du selv være opmærksom på at få den flyttet/opsagt inden du bliver genhuset og på at få den oprettet igen når du flytter tilbage.

Kloak og afløb

Der er udført en TV inspektion af kloakkerne og den har vist utætheder og blinde ender, som skal udbedres og renoveres. Afløbs installationer fra badeværelser og køkkener udskiftes ifm. udskiftningen af badeværelserne og køkkenerne. Der etableres nye faldstammer i samtlige boliger.



El-installationerne og tavlerne udbygges og omlægges



Eksisterende kloak

Boligtyper og adresser

Boliger

Kirsebærhaven har i dag 57 familieboliger og 12 ungdomsboliger i tagetagen blok 1, i alt 69 boliger. Det fremtidige antal boliger fastholdes til 69 boliger i alt. De 69 boliger er fordelt som angivet nedenfor:

Blok 1

42 familieboliger på etagerne (heraf 1 sammenlagt bolig)

3 tilgængelighedsboliger i stueetagen

4 familieboliger i tagetagen blok 1

6 ungdomsboliger i tagetagen blok 1

I alt 55 boliger

Blok 2

I alt 14 familieboliger

Erhvervslejemål nedlægges

Det er en forudsætning for at kunne opføre nye tilgængelighedsboliger, at de eksisterende erhvervslejemål nedlægges.

Adresse	Boligtype	Areal (m ²)	Side
Blok 1			
Vigerslevvej 294. st.tv	R7	Ingen ændring	23
Vigerslevvej 294. st.mf	R6	Ingen ændring	22
Vigerslevvej 294. st.th	R4	Ingen ændring	20
Vigerslevvej 294. 1.tv	R15	Ingen ændring	31
Vigerslevvej 294. 1.mf	R14	Ingen ændring	30
Vigerslevvej 294. 1.th	R6	Ingen ændring	22
Vigerslevvej 294. 2.tv	R15	Ingen ændring	31
Vigerslevvej 294. 2.mf	R14	Ingen ændring	30
Vigerslevvej 294. 2.th	R6	Ingen ændring	22
Vigerslevvej 294. 3.tv	TA3	90	44
Vigerslevvej 294. 3.th	U4	49	48
Vigerslevvej 296. st.tv	R3	Ingen ændring	19
Vigerslevvej 296. st.th	S1	Boligerne bliver sammenlagt	38
Vigerslevvej 296. st.mf			
Vigerslevvej 296. 1.tv	R3	Ingen ændring	19
Vigerslevvej 296. 1.mf	R8	Ingen ændring	24
Vigerslevvej 296. 1.th	R2	Ingen ændring	18
Vigerslevvej 296. 2.tv	R3	Ingen ændring	19
Vigerslevvej 296. 2.mf	R8	Ingen ændring	24
Vigerslevvej 296. 2.th	R2	Ingen ændring	18
Vigerslevvej 296. 3.th	TA1	86	42
Vigerslevvej 298. st.tv	T2	65	40
Vigerslevvej 298. st.th	Ejendomskontor	Ingen ændring	55
Vigerslevvej 298. 1.tv	R13	Ingen ændring	29
Vigerslevvej 298. 1.th	R12	Ingen ændring	28
Vigerslevvej 298. 2.tv	R13	Ingen ændring	29
Vigerslevvej 298. 2.th	R12	Ingen ændring	28
Vigerslevvej 298. 3.tv	U3	40	47
Vigerslevvej 298. 3.th	U2	41	46
Vigerslevvej 300. st.tv	T1	94	39
Vigerslevvej 300. st.th	T2	65	40
Vigerslevvej 300. 1.tv	R12	Ingen ændring	28
Vigerslevvej 300. 1.th	R13	Ingen ændring	29
Vigerslevvej 300. 2.tv	R12	Ingen ændring	28
Vigerslevvej 300. 2.th	R13	Ingen ændring	29
Vigerslevvej 300. 3.tv	U2	41	46
Vigerslevvej 300. 3.th	U3	40	47
Vigerslevvej 302. st.tv	R4	Ingen ændring	20
Vigerslevvej 302. st.th	R5	87	21
Vigerslevvej 302. 1.tv	R11	Ingen ændring	27
Vigerslevvej 302. 1.mf	R10	Ingen ændring	26
Vigerslevvej 302. 1.th	R9	Ingen ændring	25
Vigerslevvej 302. 2.tv	R11	Ingen ændring	27

Adresse	Boligtype	Areal (m ²)	Side
Vigerslevvej 302. 2.mf	R10	Ingen ændring	26
Vigerslevvej 302. 2.th	R9	Ingen ændring	25
Vigerslevvej 302. 3.tv	U1	50	45
Vigerslevvej 302. 3.th	TA2	90	43
Vigerslevvej 304. st.tv	R1	Ingen ændring	17
Vigerslevvej 304. st.mf	R2	Ingen ændring	18
Vigerslevvej 304. st.th	R3	Ingen ændring	19
Vigerslevvej 304. 1.tv	R3	Ingen ændring	19
Vigerslevvej 304. 1.mf	R8	Ingen ændring	24
Vigerslevvej 304. 1.th	R2	Ingen ændring	18
Vigerslevvej 304. 2.tv	R3	Ingen ændring	19
Vigerslevvej 304. 2.mf	R8	Ingen ændring	24
Vigerslevvej 304. 2.th	R2	Ingen ændring	18
Vigerslevvej 304. 3.th	TA1	86	42

Blok 2

Vigerslevvej 306. st.tv	R17	Ingen ændring	33
Vigerslevvej 306. st.th	R16	Ingen ændring	32
Vigerslevvej 306. 1.tv	R17	Ingen ændring	33
Vigerslevvej 306. 1.th	R16	Ingen ændring	32
Vigerslevvej 306. 2.tv	TA7	Ingen ændring	37
Vigerslevvej 306. 2.th	TA6	Ingen ændring	36
Vigerslevvej 308. st.tv	R3	Ingen ændring	19
Vigerslevvej 308. st.mf	R8	Ingen ændring	24
Vigerslevvej 308. st.th	R2	Ingen ændring	18
Vigerslevvej 308. 1.tv	R3	Ingen ændring	19
Vigerslevvej 308. 1.mf	R8	Ingen ændring	24
Vigerslevvej 308. 1.th	R2	Ingen ændring	18
Vigerslevvej 308. 2.tv	TA5	Ingen ændring	35
Vigerslevvej 308. 2.th	TA4	Ingen ændring	34

Arealer

Det samlede etageareal ændres ikke for blok 2. For blok 1 øges det samlede etageareal idet den nye tagetage udbygges med ca. 200 m².

Boligstørrelserne og antal rum i boligerne, ændres som udgangspunkt ikke. Boligarealerne ændres kun hvor der etableres, nye tagboliger, nye tilgængelighedsboliger samt hvor de 2 boliger i nr. 296, st. mf. og th. sammenlægges til 1 større bolig og endelig hvor boligen i nr. 302, st. th er gjort større.

De nye arealer er vist eksklusive andele af fællesarealerne og samtlige arealer skal verificeres af en landinspektør efter renoveringen. Boliger som får ændret areal er angivet i skemaet med blå.

Oversigtskort

- Familieboliger - 55 stk.
- Tilgængelighedsboliger - 3 stk.
- Boligsammenlægning - 1 stk.
- Nye familieboliger i tag - 4 stk.
- Nye ungdomsboliger - 6 stk.



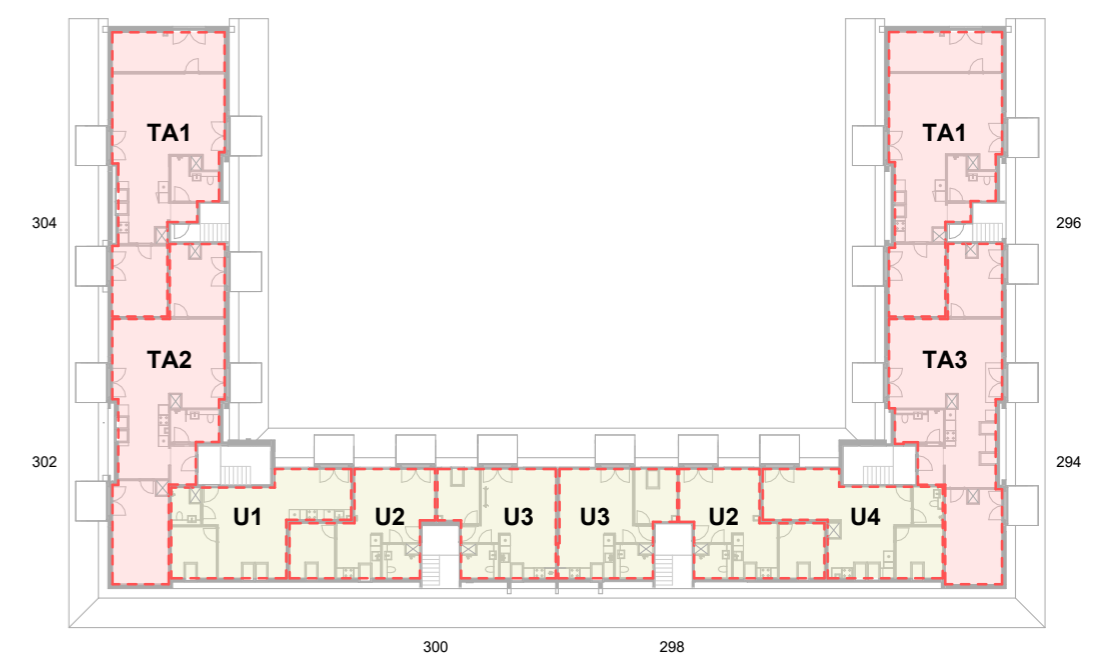
Stueplan



1. sal



2. sal



3. sal

Helhedsplanens fremtidige løsninger

Det er vigtigt at understrege, at de valgte løsninger og materialer afspejler Landsbygge-fondens og Byggeskedefondens og ikke mindst selskabets krav til at renoveringen skal udføres med moderne, robuste løsninger, som kan bestå mange år frem i tiden. Der er derfor valgt standardløsninger i kendte gennemprøvede materialer, som både tilgodeser boligselskabets og Landsbyggefondens krav til indretning af nutidige badeværelser, kvaliteten på løsningerne og samtidig sikrer, at projektet kan gennemføres indenfor den vedtagne husleje. Det er desuden vigtigt pga. det store antal boliger og effekten af gentagelser, at der udføres ens løsninger for samtlige boliger, så økonomien og tiden overholdes.



Illustration af det fremtidige Kirsebærhaven

Familieboliger

Samtlige boliger i Kirsebærhaven vil blive renoveret i forbindelse med helhedsplanen. Landsbyggefondens har betinget sig, at der skal foretages visse moderniseringsarbejder i badeværelser og køkkener, som vil medføre ændringer i boligindretningen for den enkelte bolig. I nærværende temaavis vil man kunne se, hvad der sker af ændringer i hver bolig.

Den største ændring er, at badeværelserne skal gøres større således at alle funktioner i badeværelset lever op til nutidige krav. Dette vil også medføre at rummene omkring badeværelserne ændres og nogle gange vil køkkener skulle flyttes. En anden ændring er, at Landsbyggefondens ønsker at boligerne bliver bedre disponeret i forhold til dagslys / gennemlysning.

Det betyder at Landsbyggefondens økonomisk støtter udvidelse af badeværelserne samt nye køkkener og nye installationer til både badeværelser og køkkener og alle øvrige følgearbejder i forbindelse med flytning af vægge og døre i boligerne. Overordnet medfører disse ændringer en ret omfattende omdisponering af planløsningerne for boligerne med flytning af vægge, badeværelser og køkkener.

Derudover bliver der etableret nye vand- og varme installationer og nyt ventilationssystem med varmegenvinding. Disse arbejder medfører, at der skal afsættes plads til skakte i samtlige boliger, hvor installationerne kan føres lodret og vandret igennem boligerne. Det vil også være nødvendigt at lave nedhængt loft i entré, badeværelser og køkkener til at skjule ventilationskanalerne.

Alle boliger vil efter renoveringen fremstå med nymalede vægge og lofter samt istandsatte gulve, nye badeværelser og køkkener. I visse rum vil der blive lagt nye gulve. Der kommer nye vinduer og døre og altanerne bliver renoveret og malet.

I det følgende kan du se de nye planløsninger for familieboligerne i blok 1 og 2 angivet som boligtyper R samt familieboligerne i tagetagen blok 2 angivet som boligtyper TA.

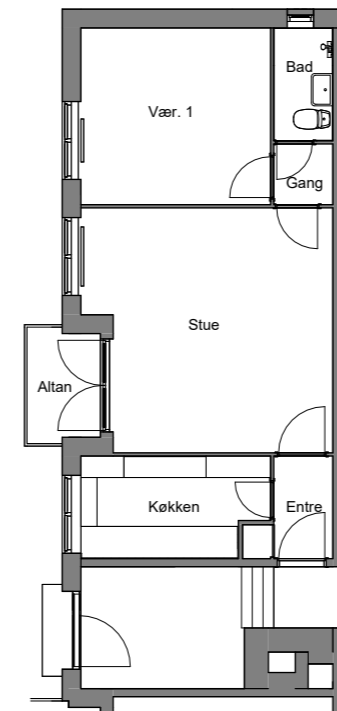
Boligtype R1, 2-værelser

Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue. Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er uændret og der er god plads til både dobbeltseng og skabe. Der er skabsplads ved indgangen ligesom i dag.

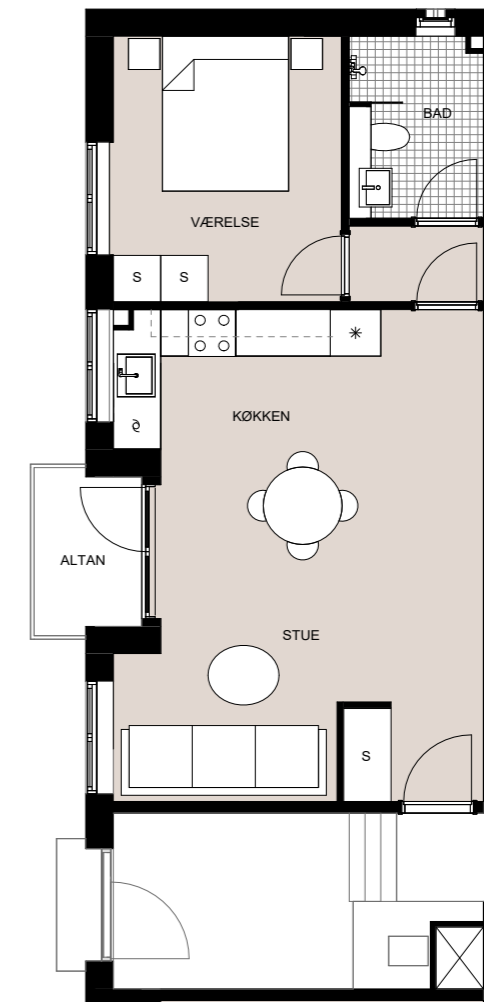
Vigerslevvej 304. st.tv



Illustration af køkken-alrummet



Eksisterende plan



Fremtidig plan

Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- S Plads til opvaskemaskine
- ○ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⌞ Vask
- ⊗ Installationsskakt

Bemærk at illustrationerne af boligerne er vist så man kan se hele rummet og rummet kan derfor virke større end det er i virkeligheden.

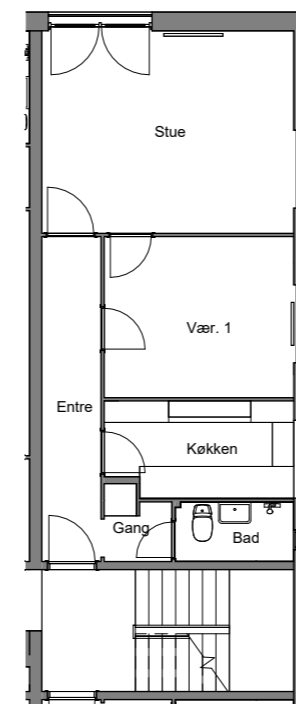
Boligtype R2, 2-værelser

Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue.
 Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er gjort lidt større, hvor der er bedre plads til at møblere med både dobbeltseng og skabe.
 Der er skabsplads ved indgangen ligesom i dag.

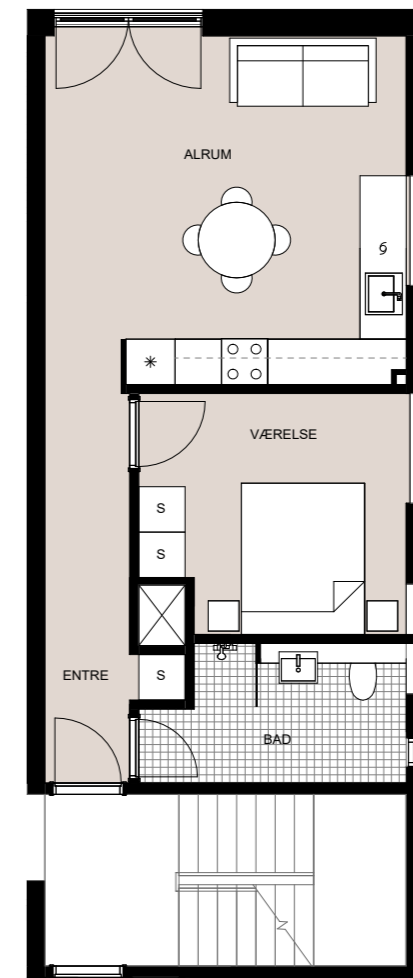
Vigerslevvej 296. 1.th Vigerslevvej 308. 1.th
 Vigerslevvej 296. 2.th
 Vigerslevvej 304. st.mf
 Vigerslevvej 304. 1.th
 Vigerslevvej 304. 2.th
 Vigerslevvej 308. st.th



Illustration af køkken-alrummet



Eksisterende plan



Fremtidig plan

Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- S Plads til opvaskemaskine
- ○ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⌵ Vask
- ⊗ Installationskakt

Boligtype R3, 3-værelser

Køkkenet udvides og kan i fremtiden også rumme en spiseplads. Badeværelset flyttes og gøres større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er gjort bredere, så der er bedre plads til at møblere med både dobbeltseng og skabe. Værelset er uændret. Entréen er blevet større og mere rummelig med plads til skabe og opbevaring.

Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst. Det vil sige, at der vil strømme dagslys igennem boligen fra begge facader og der er visuel kontakt imellem stuen og køkkenet. I dag er denne tværgående forbindelse lukket både visuelt og lysmæssigt.



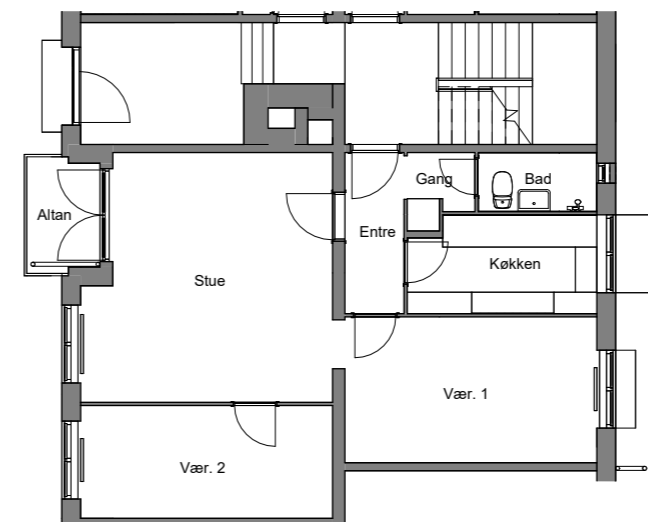
Illustration set fra stuen mod køkkenet med spiseplads

Vigerslevvej 296. st.tv
Vigerslevvej 296. 1.tv
Vigerslevvej 296. 2.tv
Vigerslevvej 304. st.th

Vigerslevvej 304. 1.tv
Vigerslevvej 304. 2.tv
Vigerslevvej 308. st.tv
Vigerslevvej 308. 1.tv



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R4, 2-værelser

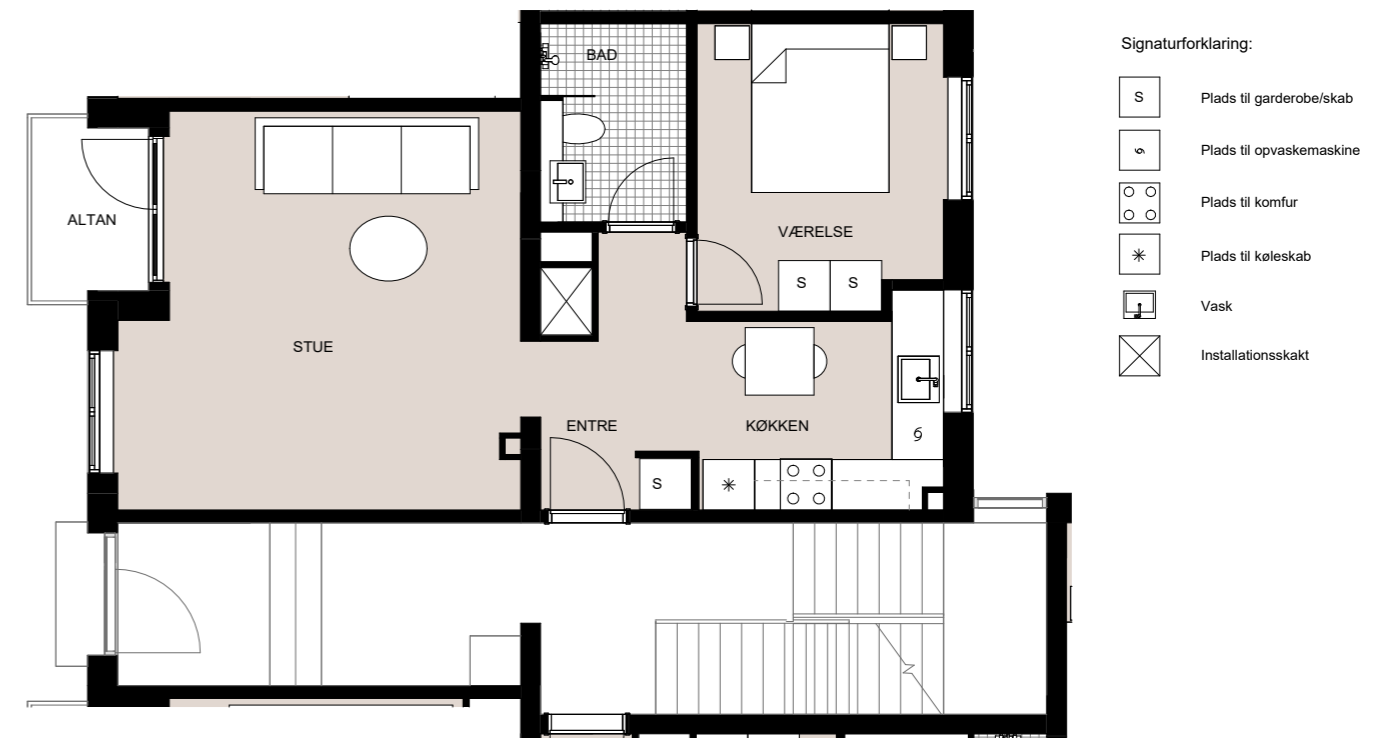
Køkkenet udvides og kan i fremtiden også rumme en spiseplads. Badeværelset flyttes og gøres større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er gjort større og bredere, så der er bedre plads til at møblere med både dobbeltseng og skabe. Der er skabsplads i entréen ligesom i dag.

Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst. Det vil sige, at der vil strømme dagslys igennem boligen fra begge facader og der er visuel kontakt imellem stuen og køkkenet. I dag er denne tværgående forbindelse lukket både visuelt og lysmæssigt.

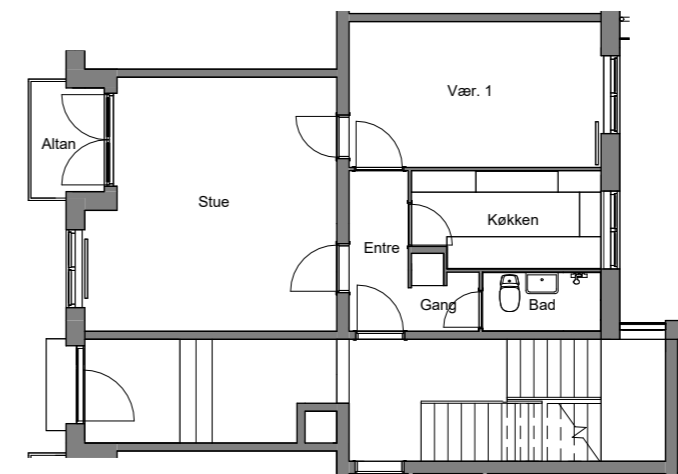


Illustration set fra stuen mod køkkenet med spiseplads

Vigerslevvej 294. st.th
Vigerslevvej 302. st.tv



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R5, 3-værelser

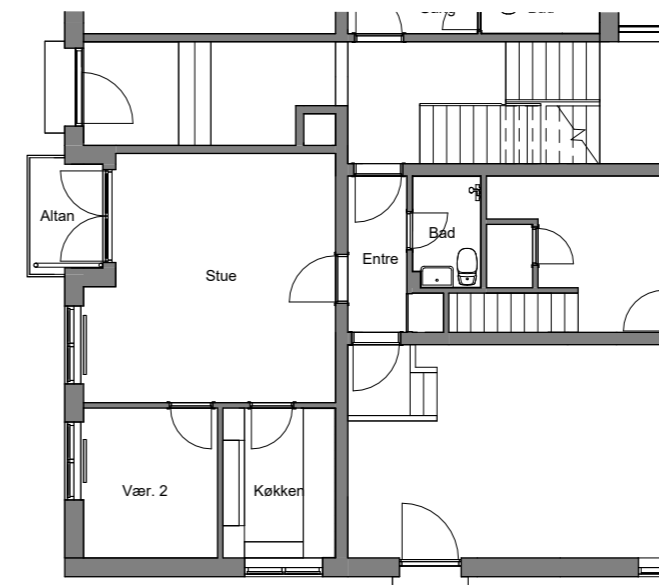
Boligen er en af de få boliger, hvor arealet ændres. Boligen udvides fra en 2 - værelses til en 3 - værelses. Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue i en sammenhæng. Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Der etableres et større mere rummeligt soveværelse og yderligere et nyt værelse. Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst. Entréen er blevet større og mere rummelig med mere plads til skabe og opbevaring.



Illustration set fra køkken-alrummet



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R6, 2-værelser

Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads. Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er gjort større og bredere, så der er bedre plads til at møblere med både dobbeltseng og skabe. Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst. Der er skabsplads i entréen ligesom i dag.



Illustration af køkkenet med spiseplads

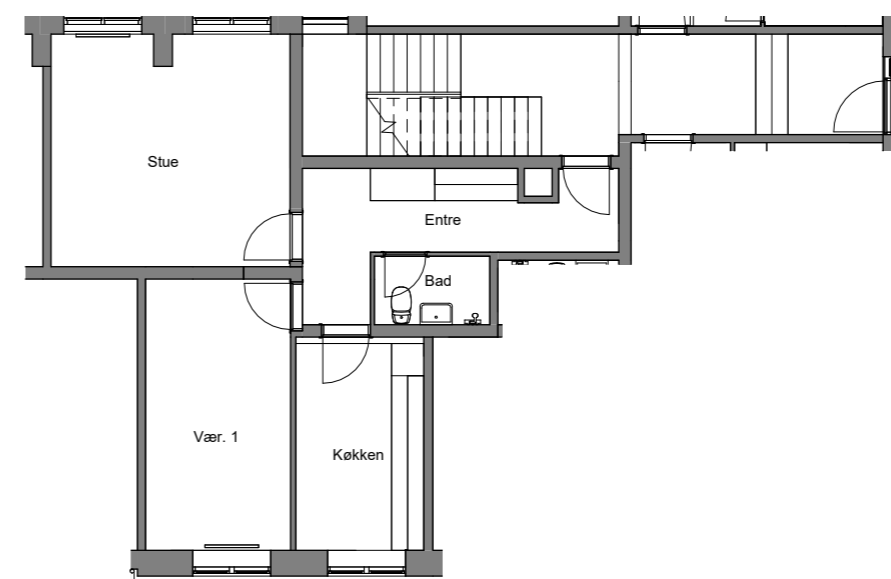
Vigerslevvej 294. st.mf
Vigerslevvej 294. 1.th
Vigerslevvej 294. 2.th



Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- ☺ Plads til opvaskemaskine
- ○ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⊞ Vask
- ⊠ Installationsskakt

Fremtidig plan



Eksisterende plan

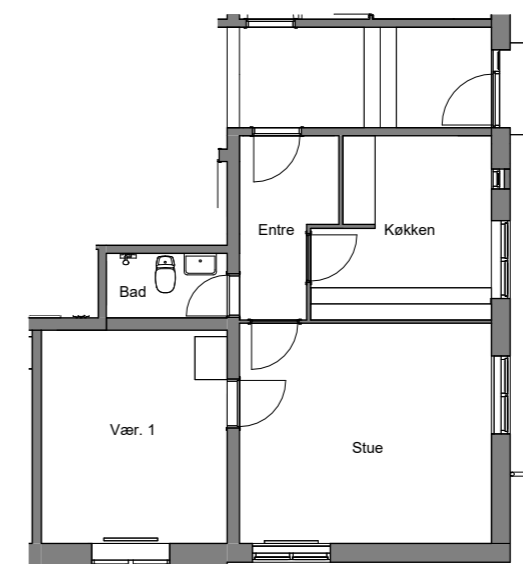
Boligtype R7, 2-værelser

Køkkenet ombygges og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue. Der bliver plads til en spiseplads i køkkenet. Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er uændret. Der er skabsplads i entréen ligesom i dag.



Illustration set fra køkken-alrummet

Vigerslevvej 294. st.tv



Fremtidig plan

Eksisterende plan

Boligtype R8, 3-værelser

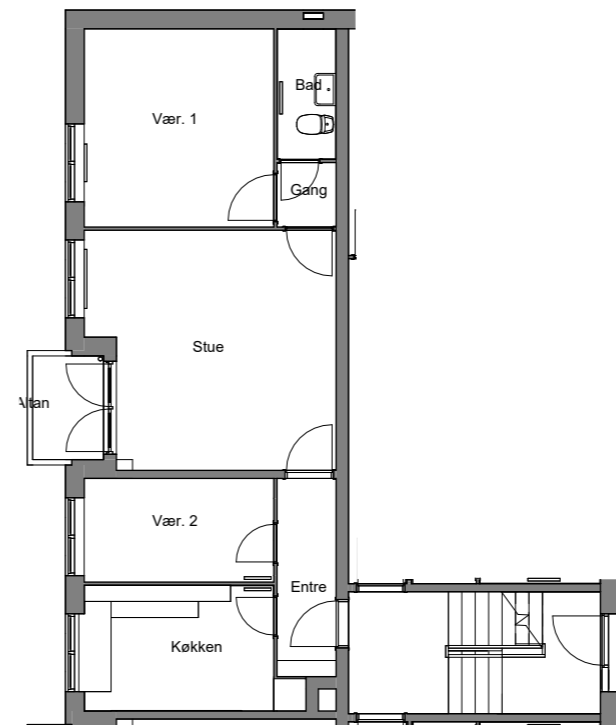
Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue. Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er gjort lidt mindre, men hvor der stadig er god plads til både dobbeltseng og skabe. Værelset er uændret. I entréen er der blevet mere plads til skabe og opbevaring.

Vigerslevvej 296. 1.mf
Vigerslevvej 296. 2.mf
Vigerslevvej 304. 1.mf

Vigerslevvej 304. 2.mf
Vigerslevvej 308. st.mf
Vigerslevvej 308. 1.mf



Illustration af køkken-alrummet



Eksisterende plan



Fremtidig plan

- Signaturforklaring:
- Plads til garderobe/skab
 - Plads til opvaskemaskine
 - Plads til komfur
 - Plads til køleskab
 - Vask
 - Installationsskakt

Boligtype R9, 3-værelser

Køkkenet udvides og kan i fremtiden også rumme en spiseplads. Badeværelset flyttes og gøres større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset gøres bredere, så der er bedre plads til at møblere med en dobbeltseng og skabe. Værelset er uændret. Den nye disponering gør, at boligen bliver gennemlyst. Der er skabsplads i entréen ligesom i dag.

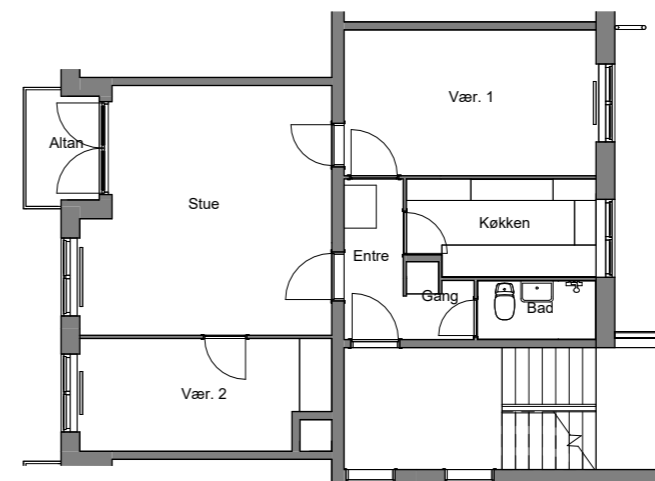


Illustration set fra stuen mod køkkenet med spiseplads

Vigerslevvej 302. 1.th
Vigerslevvej 302. 2.th



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R10, 3-værelser

Boligen ændres ikke i forhold til indretningen men renoveres ligesom de øvrige boliger.

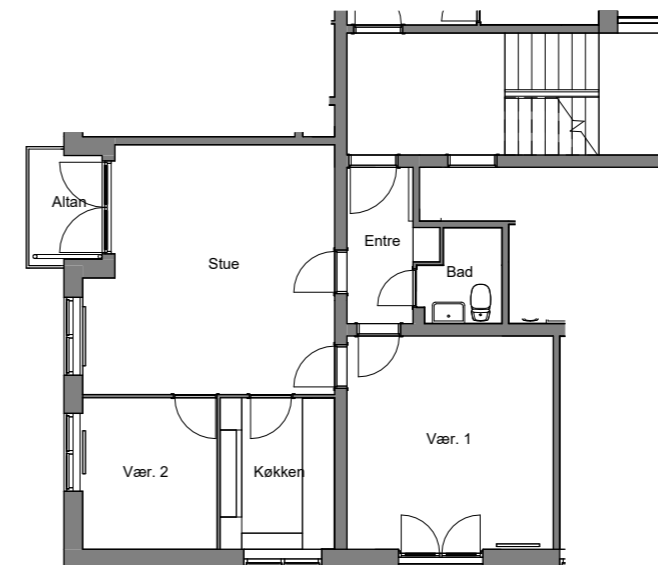
Vigerslevvej 302. 1.mf
Vigerslevvej 302. 2.mf



Illustration set fra stuen mod køkkenet



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R11, 2-værelser

Boligen ændres ikke i forhold til indretningen men renoveres ligesom de øvrige boliger.



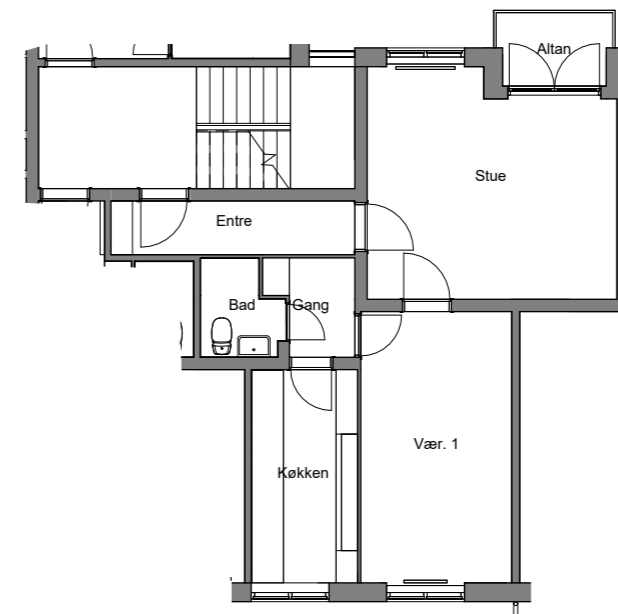
Illustration af stuen

Vigerslevvej 302. 1.tv
Vigerslevvej 302. 2.tv



- Signaturforklaring:
- S Plads til garderobe/skab
 - ☺ Plads til opvaskemaskine
 - ○ Plads til komfur
 - * Plads til køleskab
 - ☒ Vask
 - ☒ Installationskakt

Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R12, 2-værelser

Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue. Badeværelset flyttes og gøres større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset gøres bredere, så der er bedre plads til at møblere med en dobbeltseng og skabe. Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst. Der er skabsplads i entréen ligesom i dag.

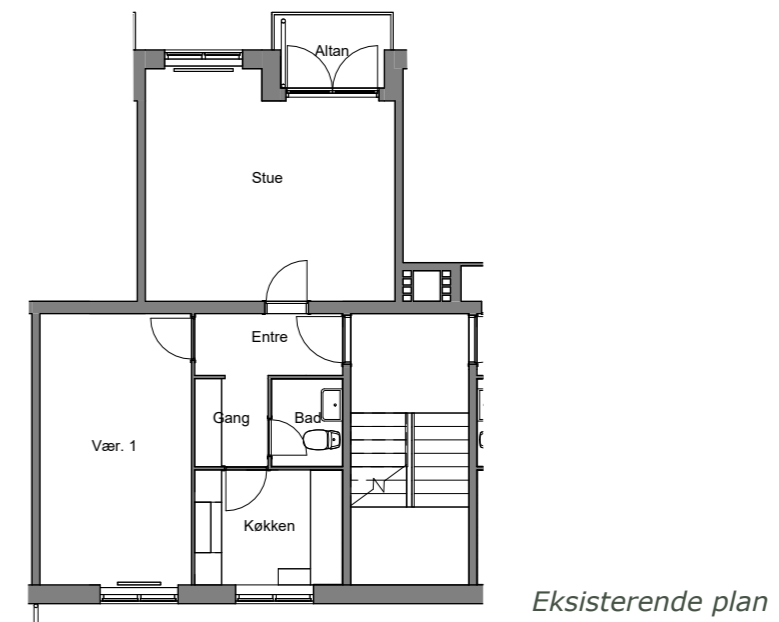


Illustration af køkken-alrummet

Vigerslevvej 298. 1.th
 Vigerslevvej 298. 2.th
 Vigerslevvej 300. 1.tv
 Vigerslevvej 300. 2.tv



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R13, 2-værelser

Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue.
 Badeværelset flyttes og gøres større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask.
 Soveværelset gøres bredere, så der er bedre plads til at møblere med en dobbeltseng og skabe.
 Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst. Dette er den eneste bolig, hvor man er nødt til at reducere antal rum fra 2 1/2- værelser til 2 værelser. I entréen er der blevet mere plads til skabe og opbevaring.

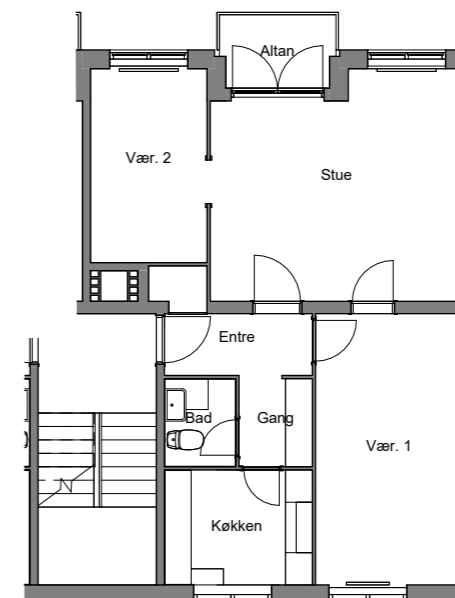


Illustration af køkken-alrummet

Vigerslevvej 298. 1.tv
 Vigerslevvej 298. 2.tv
 Vigerslevvej 300. 1.th
 Vigerslevvej 300. 2.th



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R14, 2-værelser

Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue. Der bliver plads til en spiseplads i køkkenet. Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er uændret. Soveværelset er uændret. I entréen er der blevet mere plads til skabe og opbevaring.

Vigerslevvej 294. 1.mf
Vigerslevvej 294. 2.mf

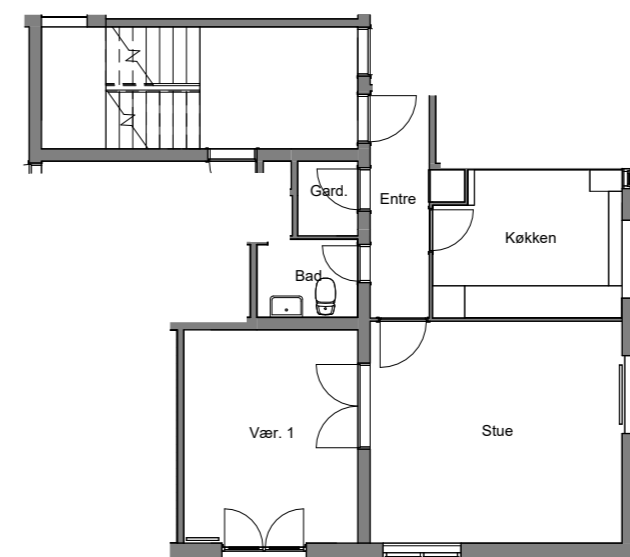


Illustration set fra stuen mod køkkenet med spiseplads



- Signaturforklaring:
- S Plads til garderober/skab
 - S Plads til opvaskemaskine
 - ○ ○ ○ Plads til komfur
 - * Plads til køleskab
 - ⏸ Vask
 - ⊗ Installationskakt

Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype R15, 3-værelser

Køkkenet udvides og kan i fremtiden også rumme en spiseplads. Badeværelset flyttes og gøres større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset gøres bredere, så der er bedre plads til at møblere med en dobbeltseng og skabe. I entréen er der blevet mere plads til skabe og opbevaring.

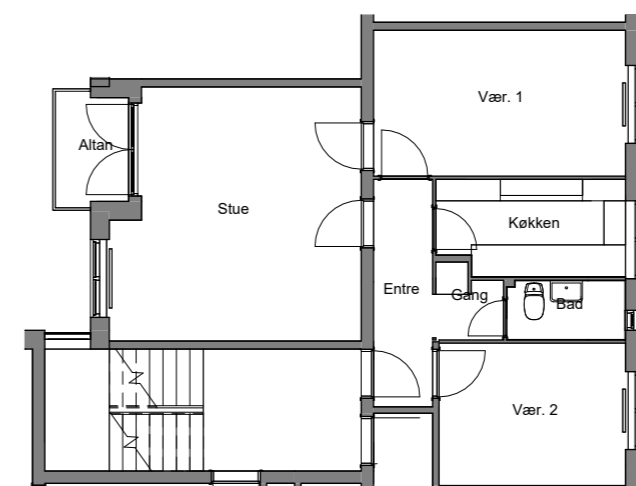


Illustration set fra stuen mod køkkenet med spiseplads

Vigerslevvej 294. 1.tv
Vigerslevvej 294. 2.tv



Fremtidig plan



Eksisterende plan

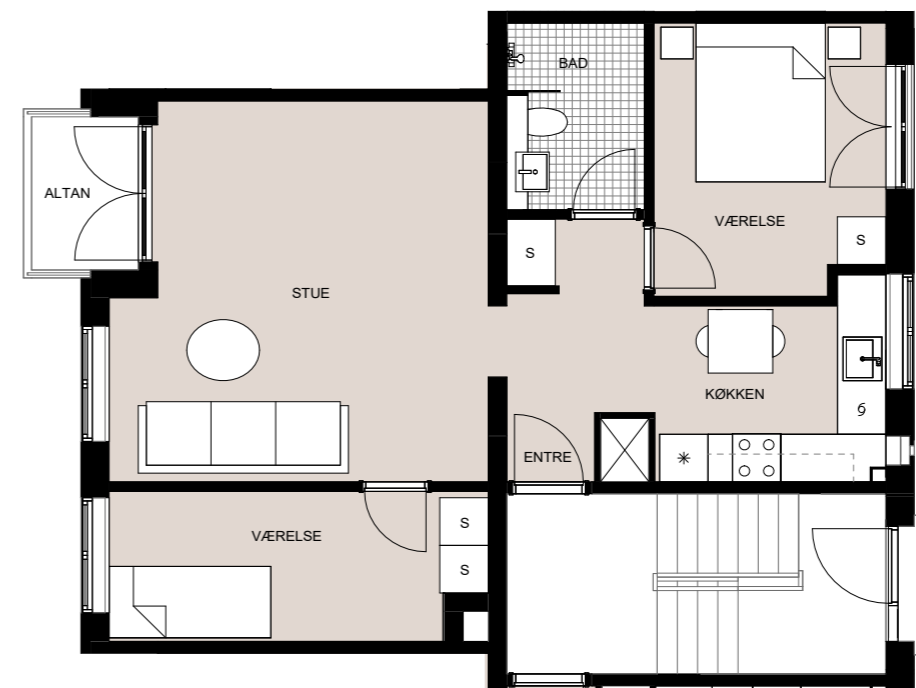
Boligtype R16, 3-værelser

Køkkenet udvides og kan i fremtiden også rumme en spiseplads. Badeværelset flyttes og gøres større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset gøres bredere, så der er bedre plads til at møblere med en dobbeltseng og skabe. Værelset er uændret.

Vigerslevvej 306. st.th
Vigerslevvej 306. 1.th



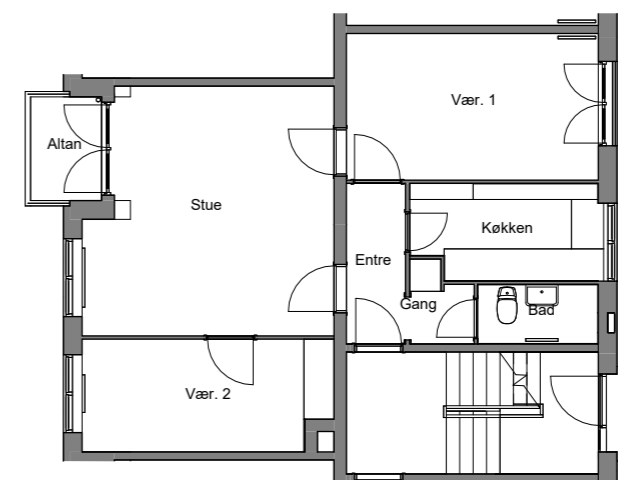
Illustration set fra stuen mod køkkenet med spiseplads



Signaturforklaring:

-  Plads til garderobe/skab
-  Plads til opvaskemaskine
-  Plads til komfur
-  Plads til køleskab
-  Vask
-  Installationsskakt

Fremtidig plan



Eksisterende plan

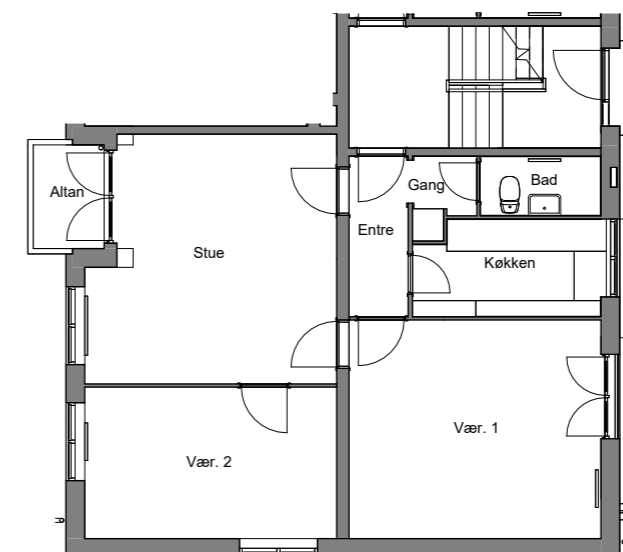
Boligtype R17, 3-værelser

Køkkenet udvides og kan i fremtiden også rumme en spiseplads. Badeværelset flyttes og gøres større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset gøres mindre men der stadig plads til at møblere med en dobbeltseng og skabe. Værelset er uændret.



Illustration set fra stuen mod køkkenet med spiseplads

Vigerslevvej 306. st.tv
Vigerslevvej 306. 1.tv



Fremtidig plan

Eksisterende plan

Boligtype TA4, 4-værelser

Køkkenet flyttes og bliver en del af et stort køkken-alrum med spiseplads og stue. Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Alle værelserne gøres større så der er god plads til at møblere med senge og skabe. Entreen er større og mere rummelig.

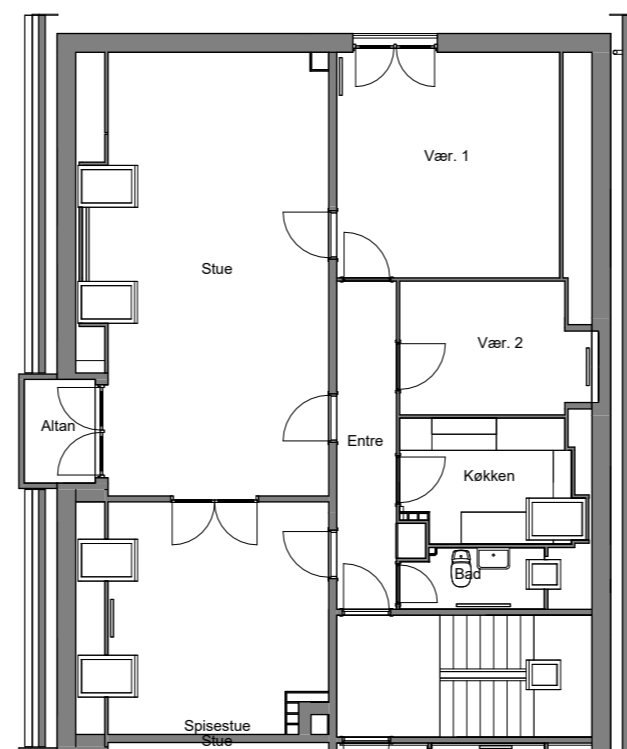


Illustration af stuen og køkken-alrummet

Vigerslevvej 308. 2.th



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligtype TA5, 3-værelser

Køkkenet udvides og der bliver plads til en spiseplads til 3 personer. Badeværelset flyttes og er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er gjort bredere, så det bedre kan indrettes med en dobbeltseng. Entreen er større og mere rummelig med mere skabsplads. Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst.



Illustration af køkkenet med spiseplads

Vigerslevvej 308. 2.tv

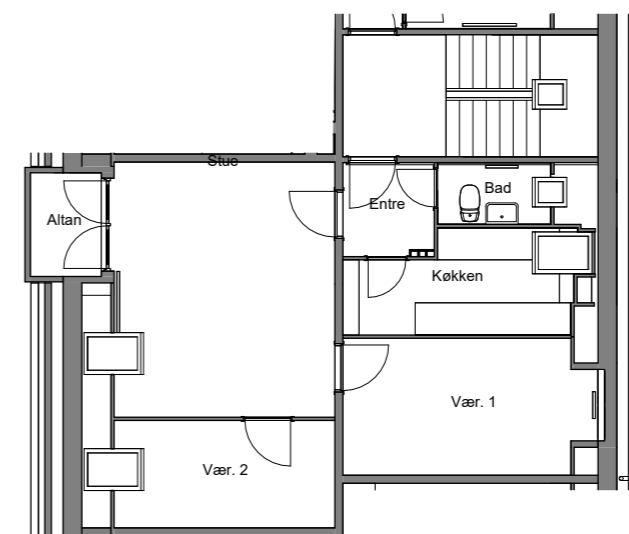


Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- S Plads til opvaskemaskine
- ○ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⊥ Vask
- ⊗ Installationsskakt



Fremtidig plan



Eksisterende plan

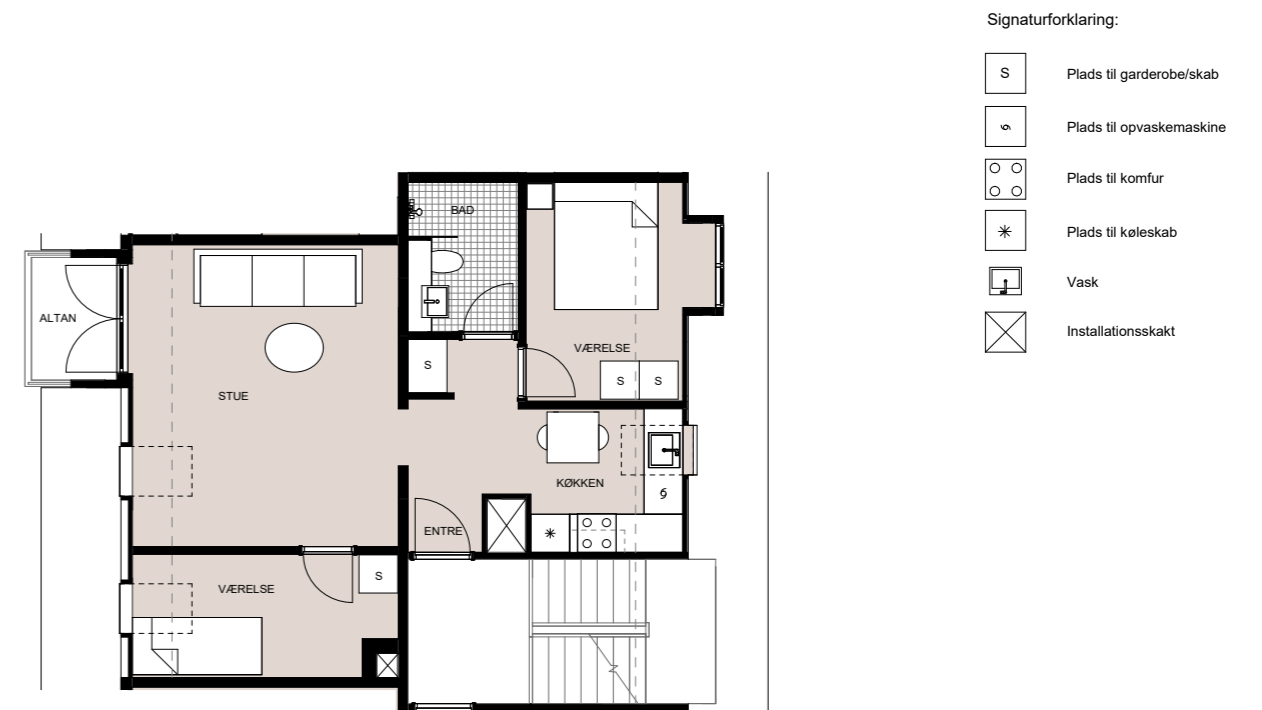
Boligtype TA6, 3-værelser

Køkkenet udvides og der bliver plads til en spiseplads til 3 personer. Badeværelset flyttes og er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er gjort bredere og kan bedre indrettes til en dobbeltseng. Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst.

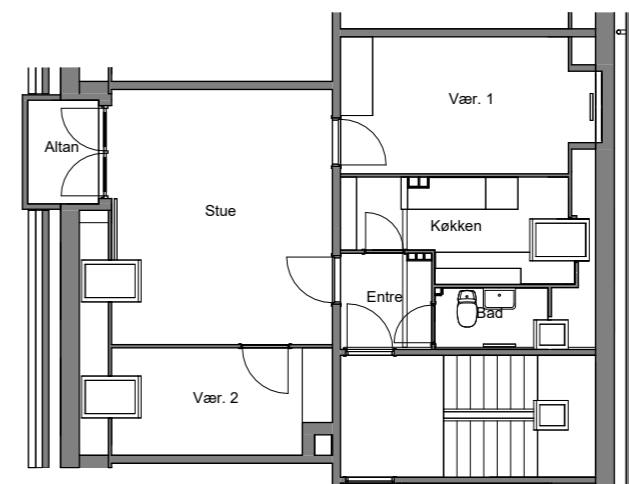


Illustration af køkkenet med spiseplads

Vigerslevvej 306. 2.th



Fremtidig plan



Eksisterende plan

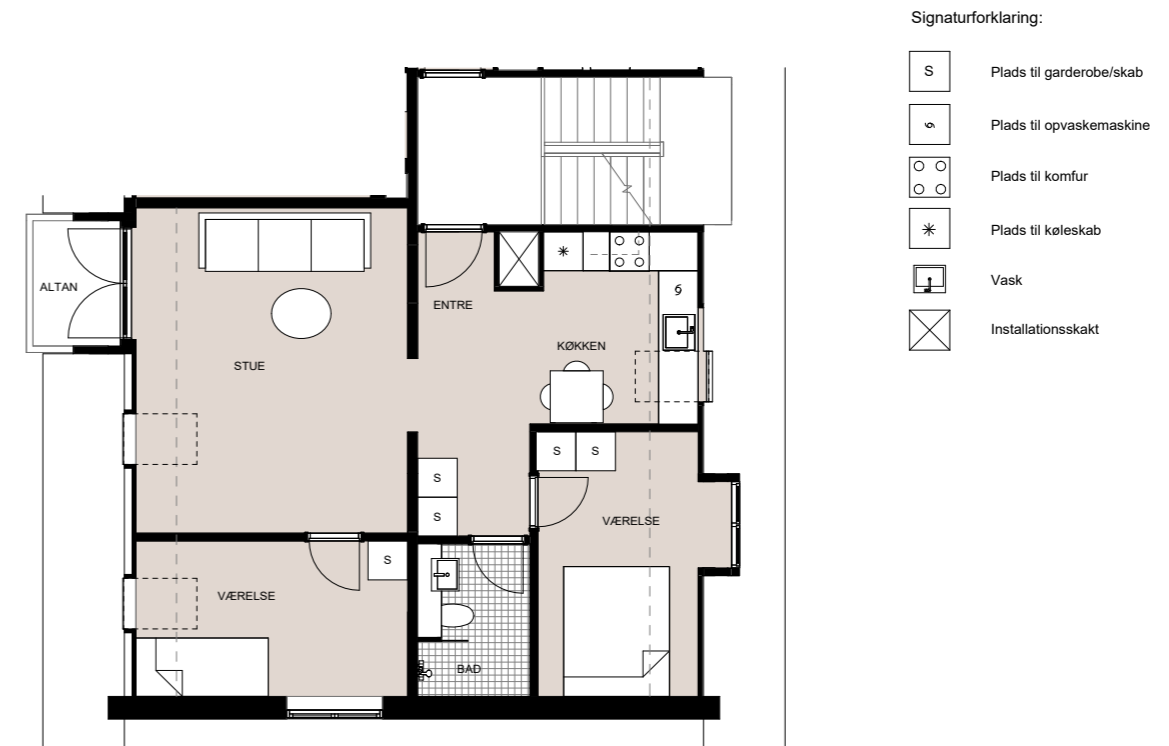
Boligtype TA7, 3-værelser

Køkkenet udvides og der bliver plads til en spiseplads til 3 personer. Badeværelset flyttes og er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Soveværelset er gjort lidt mindre men hvor der stadig er god plads til både dobbeltseng og skabe. Værelset er uændret. Den nye disponering gør at boligen bliver gennemlyst.

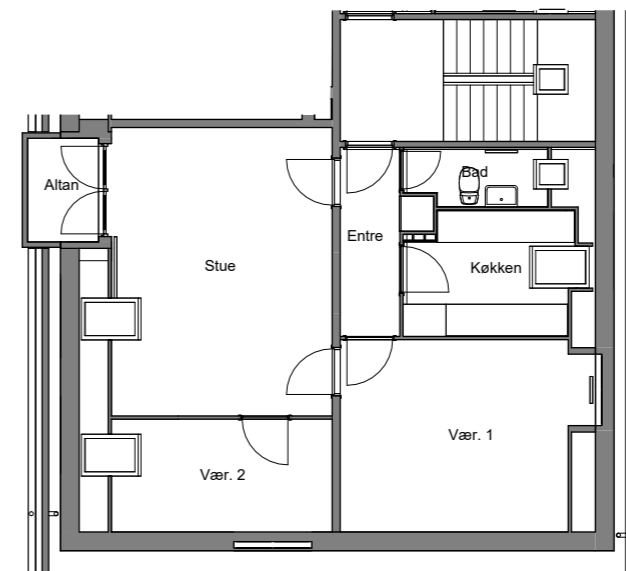


Illustration af køkkenet med spiseplads

Vigerslevvej 306. 2.tv



Fremtidig plan



Eksisterende plan

Boligsammenlægning

Der gennemføres i forbindelse med helhedsplanen en sammenlægning af de to boliger i blok 1, 296 st, th og mf, som bliver til en større bolig. Myndighederne ønsker ikke, at det samlede antal boliger i Kirsebærhaven ændres i forbindelse med helhedsplanen og da vi omdanner erhvervslejemålene til 3 stk. tilgængelighedsboliger og derved får flere boliger, er det nødvendigt med en sammenlægning, hvor vi reducerer boligantallet. Vi har valgt at sammenlægge de to boliger i nr. 296, stueetagen idet disse to eksisterende boliger er små og den ene er nordvendt. Den nye sammenlagte bolig bliver en gennemlyst 4 -værelses bolig med altan mod syd.

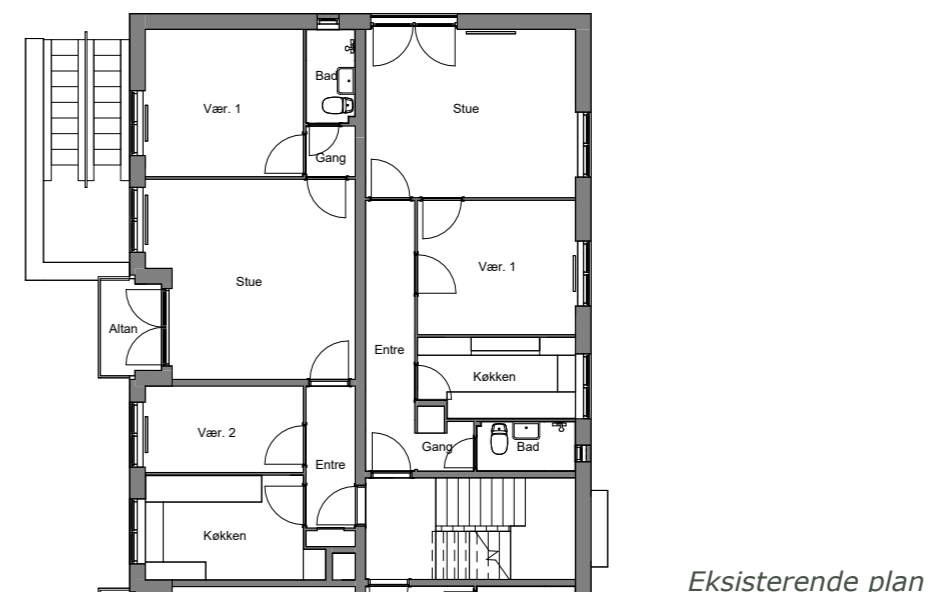
Boligtype S1, 4-værelser

Køkkenet flyttes og bliver en del af et større køkken-alrum med spiseplads og stue. Badeværelset er gjort større, så der er bedre plads til brus, toilet og håndvask. Alle værelserne gøres større med bedre plads til møblering med senge og skabe. Entreen er større og mere rummelig, hvilket giver bedre plads til skabe og opbevaring.



Illustration af stuen og køkken-alrummet

Vigerslevvej 296. st.th



Tilgængelighedsboliger

En tilgængelighedsbolig er en bolig som er indrettet hensigtsmæssigt således at en beboer med fysisk nedsat funktion og evt. siddende i kørestol lettere kan bo og færdes i boligen. Tilgængelighedsboliger skal overholde visse krav og er typisk indrettet med større badeværelser og soveværelser end i almindelige boliger. Der forberedes for vaskesøjle i badeværelserne idet beboerne ikke har niveaufri adgang til fællesvaskeriet. Der etableres nye altaner til tilgængelighedsboligerne.

Der er flere gode grunde til at etablere tilgængelighedsboliger, det giver et større udbud af boligtyper og desuden får man økonomisk støtte fra Landsbyggefonden til opførelse af tilgængelighedsboliger.

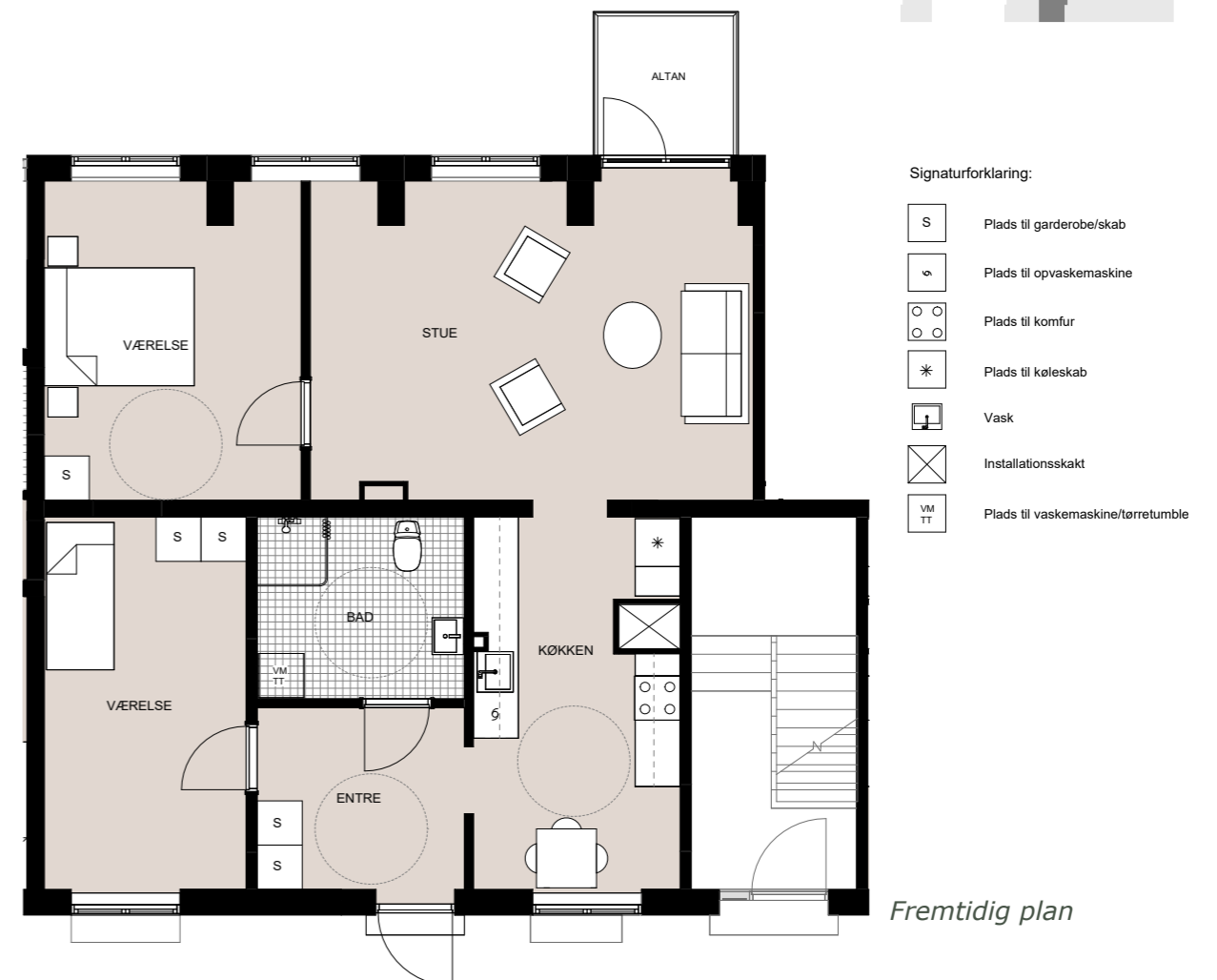
Der etableres 3 nye tilgængelighedsboliger i stueetagen på blok 1, hvor der i dag er erhverv. Da ombygningen af de ovenliggende boliger kræver nye lodrette installationsføringer til kælderen igennem stueetagen, vil disse ombygningsarbejder også i stort omfang påvirke stueetagen og kræve genhusning af erhvervslejemålene og da Landsbyggefonden ikke støtter arbejder i erhvervslejemålene, vil disse arbejder belaste sagen i væsentlig grad hvorfor erhvervslejemålene konverteres til tilgængelighedsboliger som Landsbyggefonden jo støtter. Vi får derved både finansieret en nye stueetage og skabt 3 nye boliger.

Boligtype T1, 3-værelser

Boligen er en 3-værelses bolig med stor entré og stort badeværelse og køkken samt to soveværelser, som begge kan rumme en dobbeltseng om nødvendigt. Der etableres en ny altan til boligen ud mod gården, som har adgang fra stuen. Boligen har egen indgang fra Vigerslevvej.



Vigerslevvej 300. st.tv



Fremtidig plan

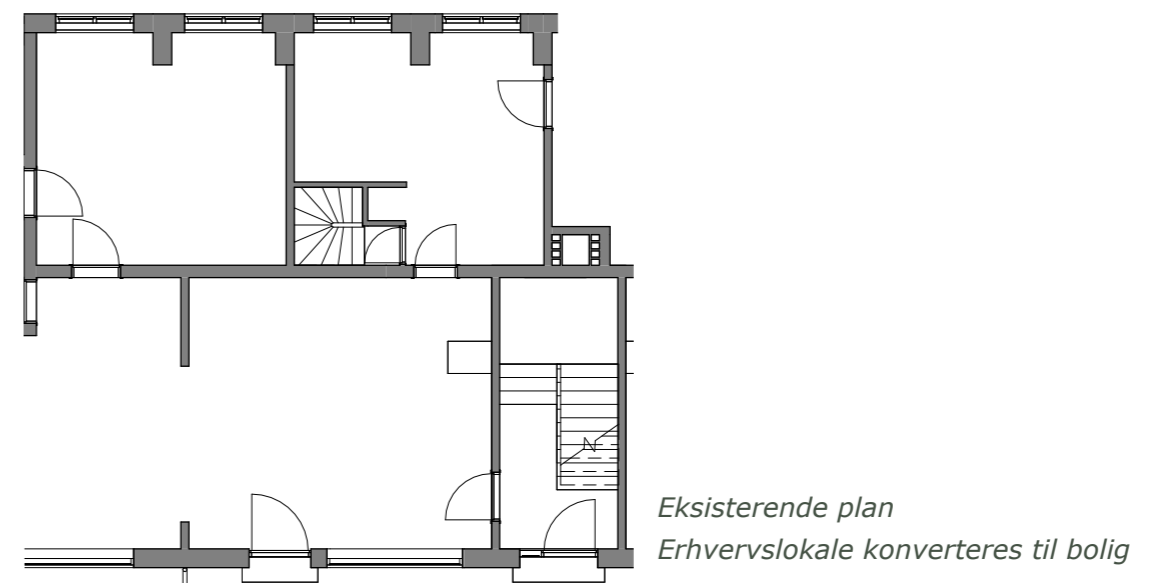


Illustration af stuen. Bemærk at der er højere til loftet end i normale boliger

Boligtype T2, 2-værelser

Boligerne er 2-værelses boliger med stor entré, stort badeværelse og køkken med spiseplads samt et stort soveværelse, som kan rumme en dobbeltseng. Der etableres en ny altan til boligen ud mod gården, som har adgang fra stuen. Boligerne har egne indgange fra Vigerslevvej.

Vigerslevvej 298. st.tv
Vigerslevvej 300. st.th



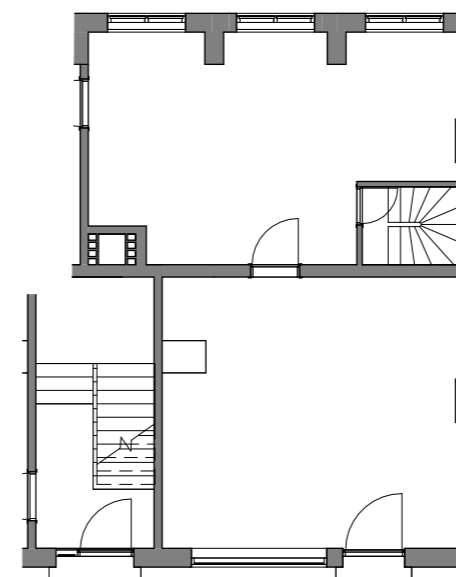
Illustration set fra køkkenet mod stuen. Bemærk at der er højere til loftet end i normale boliger



Fremtidig plan

Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- ◡ Plads til opvaskemaskine
- ○ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⊞ Vask
- ⊠ Installationskakt
- VM
TT Plads til vaskemaskine/tørretumble



Eksisterende plan

Erhvervslokale konverteres til bolig

Nye familieboliger i tag blok 1

I stedet for de nuværende 12 ungdomsboliger på taget af blok 1, opføres der 6 nye 2 -værelses ungdomsboliger i størrelsen 42m² – 50m², og 4 nye 3 -værelses familieboliger i størrelsen 88m² – 92m², for at skabe et bredere udbud af boliger både til unge og til familier med børn. I det nye forslag udnyttes hele tagetagen til boliger og der etableres nye pulterrum til de nye boliger i kælderen. Opgangstrapperne ombygges og forlænges fra 2. sal til tagetagen, så der bliver god adgang til de nye boliger.

Landsbyggefonden støtter helt ekstraordinært arbejderne med nedrivning og genopførsel af tagene og tagboliger i Kirsebærhaven, som et følgearbejde til at badeværelserne udvides og køkkener flytter. Dermed bliver det nemlig også nødvendigt at flytte installationsskaktene, der løber lodret gennem bygningen fra kælder til kvist og som også gennembrøder tag og tagrum. Den eksisterende indretning af tagrummet fungerer ikke med den nye placering af installationsskaktene. I forbindelse med etablering af de nye boliger vil taget selvfølgelig også blive udskiftet og efterisoleret på hele blokken, hvilket vil mindske energiforbruget i ejendommen.

Der etableres nye altankviste og ovenlys til boligerne i tagetagen. En altankvist er en høj kvist med indadgående døre og et værn udvendigt. Man kan åbne dørene og derved sidde inde i boligen og nyde vejret. Man kan ikke gå udenfor på taget. Generelt skal man være opmærksom på, når man ser på planer af tagboliger, at boligerne er altid smallere end de underliggende boliger fordi taget / loftet er skråt.



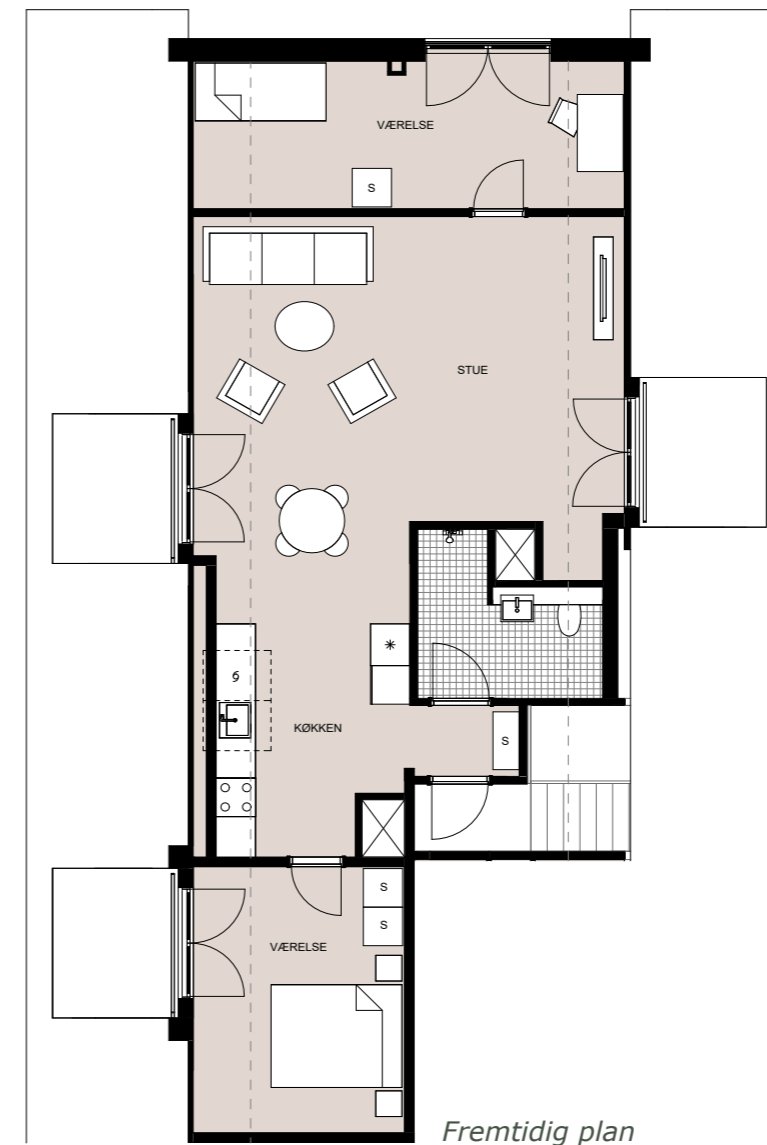
Boligtype TA1, 3-værelser

Boligen er en af de nye familieboliger, som bygges i taget på blok 1. Boligen er en stor 3-værelses med et stort fælles køkken-alrum med spiseplads og stue med to altankviste som giver dagslys fra begge sider. Soveværelset er ligeledes stort med en altankvist. Værelset for enden af boligen har en fransk altan og kan fungere både som værelse og arbejdsværelse. Der er en rummelig entré med mulighed for skabe og opbevaring.



Illustration set fra stuen mod køkkenet

Vigerslevvej 296. 3.th
Vigerslevvej 304. 3.th



Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- ☺ Plads til opvaskemaskine
- ⊙ ⊙ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⊞ Vask
- ⊠ Installationskakt

Fremtidig plan

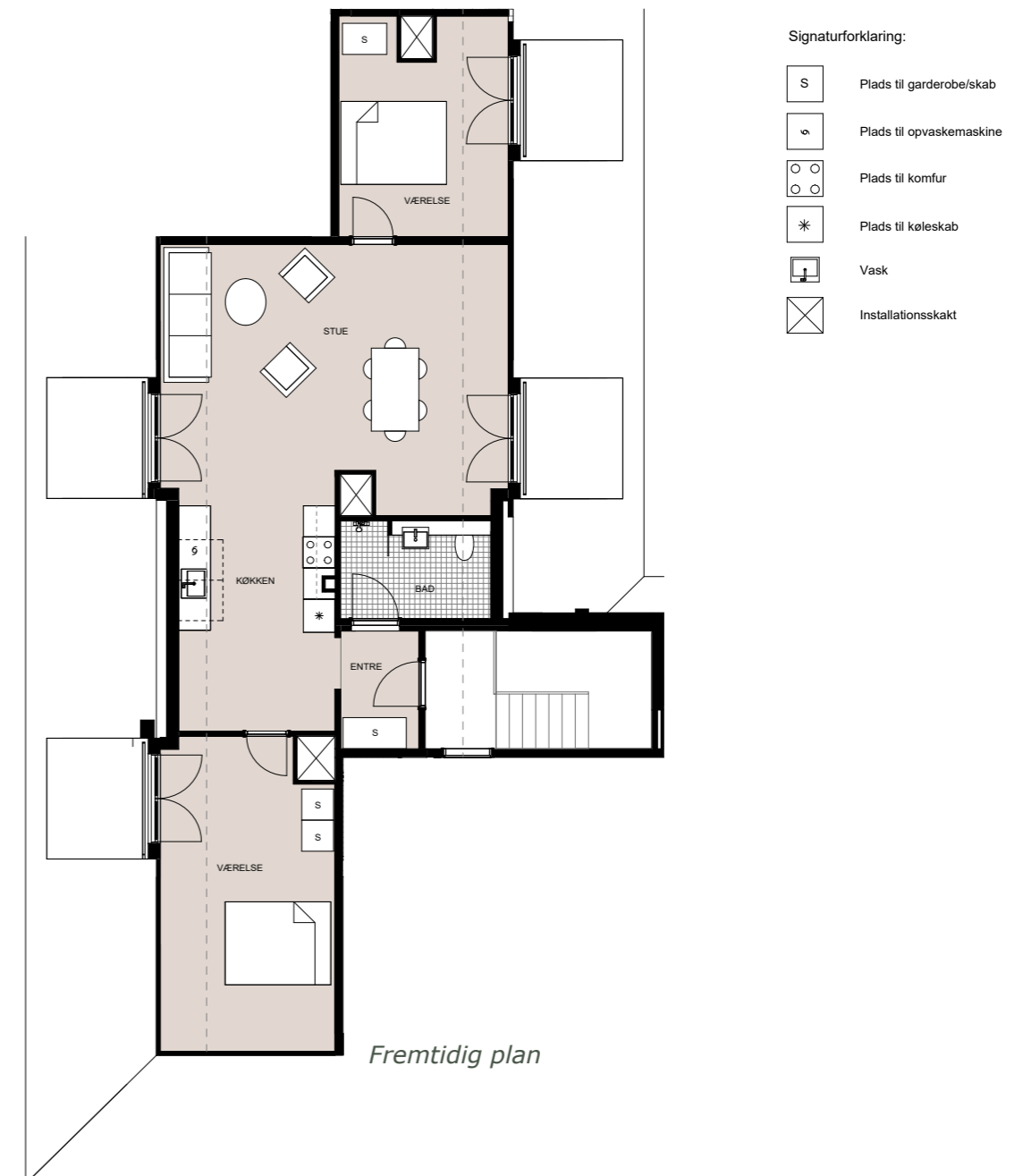
Boligtype TA2, 3-værelser

Boligen er en af de nye familieboliger, som bygges i taget på blok 1. Boligen er en stor 3-værelses med et stort fælles køkken-alrum med spiseplads og stue med to altankviste som giver dagslys fra begge sider. Soveværelserne er ligeledes store med altankviste og kan fungere både som værelser og arbejdsværelser. Der er en rummelig entré med mulighed for skabe og opbevaring.



Illustration set fra køkkenet mod stuen

Vigerslevvej 302. 3.th



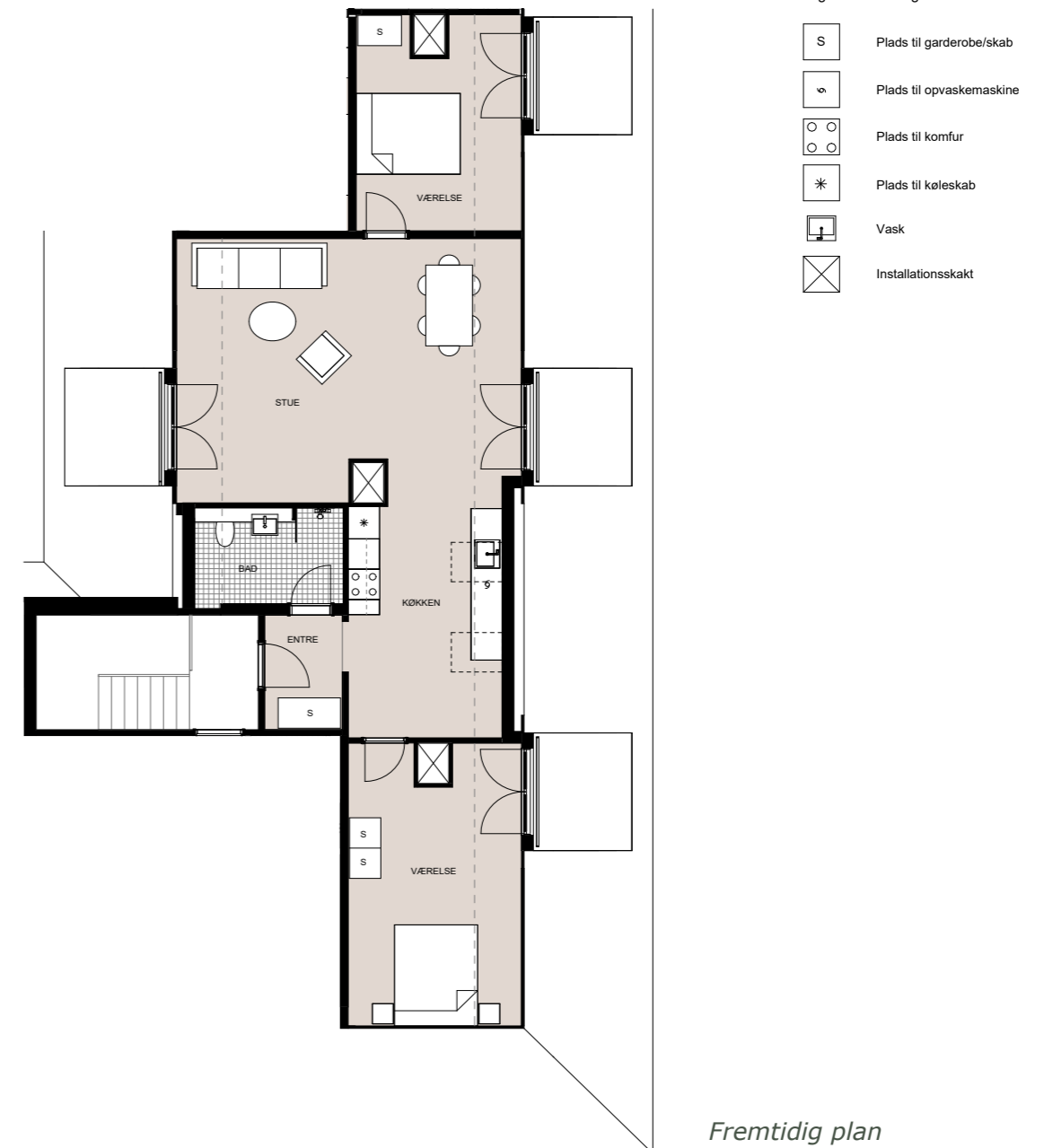
Boligtype TA3, 3-værelser

Boligen er en af de nye familieboliger, som bygges i taget på blok 1. Boligen er en stor 3-værelses med et stort fælles køkken-alrum med spiseplads og stue med to altankviste som giver dagslys fra begge sider. Soveværelserne er ligeledes store med altankviste og kan fungere både som værelser og arbejdsværelser. Der er en rummelig entré med mulighed for skabe og opbevaring.



Illustration set fra køkkenet mod spisepladsen

Vigerslevvej 294. 3.tv



Nye ungdomsboliger i tag blok 1

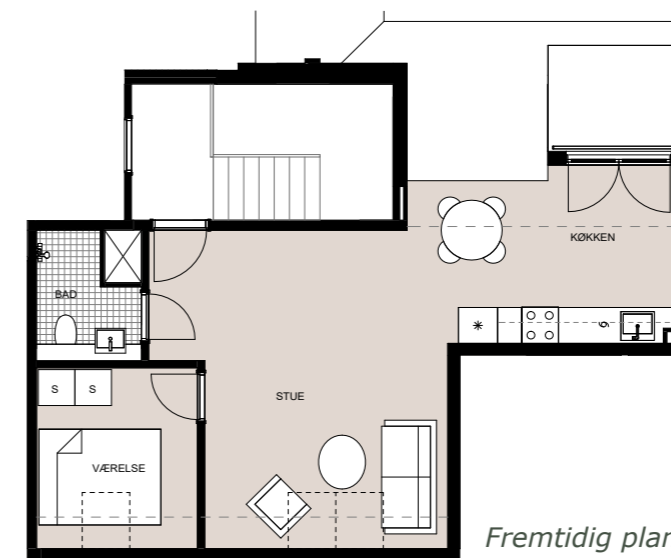
Der opføres 6 nye ungdomsboliger inddelt i 3 typer. De nye ungdomsboliger i tagetagen er alle udformet som 2- værelses boliger, med et soveværelse og et køkken-alrum med spiseplads og stue i sammenhæng. I taget, som vender mod Vigerslevvej monteres der ovenlysvinduer, som giver lys til køkkenen, bad og værelset og i facaden ind mod gården etableres der altankviste i samtlige boliger som giver dagslys til boligen og udsyn fra boligen. En altankvist er en høj kvist med indadgående døre og et værn udvendigt. Man kan åbne dørene og derved sidde inde i boligen og nye vejret. Man kan ikke gå udenfor på taget.

Boligtype U1, 2-værelser



Illustration set fra køkkenet med spiseplads mod stuen

Vigerslevvej 302. 3.tv



Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- s Plads til opvaskemaskine
- ○ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⏴ Vask
- ⊗ Installationskakt

Fremtidig plan

Boligtype U2, 2-værelser



Illustration set fra køkkenet med spiseplads mod stuen

Vigerslevvej 298. 3.th
Vigerslevvej 300. 3.tv



Signaturforklaring:

-  Plads til garderobe/skab
-  Plads til opvaskemaskine
-  Plads til komfur
-  Plads til køleskab
-  Vask
-  Installationskakt



Fremtidig plan

Boligtype U3, 2-værelser



Illustration set fra stuen mod køkkenet



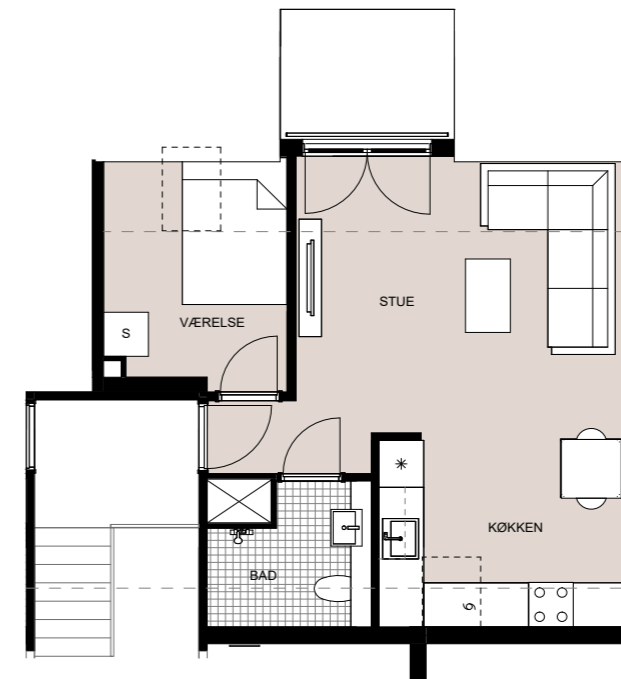
Illustration set fra køkkenet mod stuen

Vigerslevvej 298. 3.tv
Vigerslevvej 300. 3.th



Signaturforklaring:

-  Plads til garderobe/skab
-  Plads til opvaskemaskine
-  Plads til komfur
-  Plads til køleskab
-  Vask
-  Installationsskakt



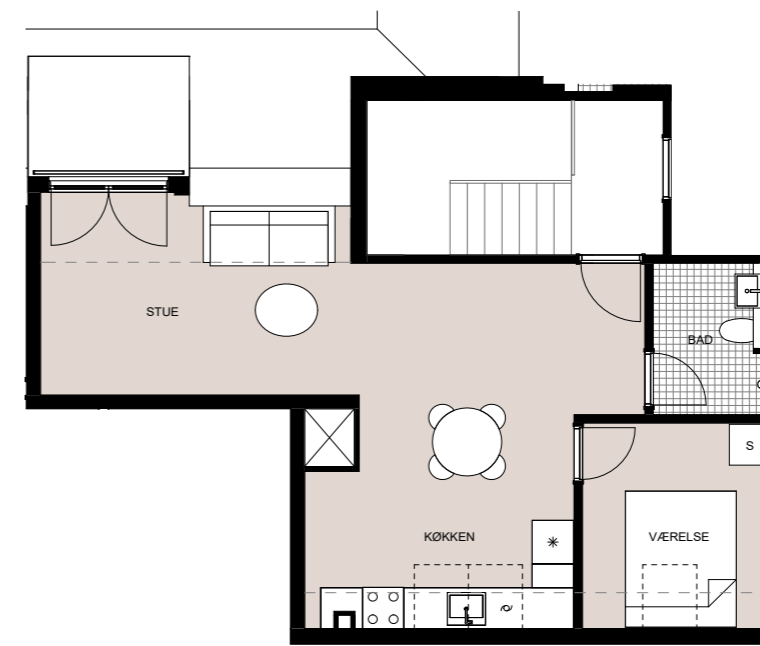
Fremtidig plan

Boligtype U4, 2-værelser



Illustration af spisekøkkenet

Vigerslevvej 294. 3.th



Signaturforklaring:

- Plads til garderobe/skab
- Plads til opvaskemaskine
- Plads til komfur
- Plads til køleskab
- Vask
- Installationskakt

Fremtidig plan

Badeværelser

Som tidligere nævnt bliver badeværelserne gjort større og totalt renoveret og fornyet. Landsbyggefonden vil støtte en udvidelse af badeværelserne og de følgearbejder dette i øvrigt medfører. Mange steder er det nødvendigt at flytte badeværelsets placering, så det samtidigt kan udvides og bedre indpasses i den fremtidige planløsning. Det betyder også, at alle overflader, flisegulve, vægge, lofter, sanitet, VVS-, afløb- og el-installationer, belysning og inventar, er nye i samtlige badeværelser. Alle badeværelser er indrettet med væghængte toiletter som giver bedre hygiejne og mulighed for rengøring omkring og under toilettet. Toilet og håndvask er monteret på en installationsvæg. Badeværelserne er så store at det vil være muligt at ophænge vægskabe.

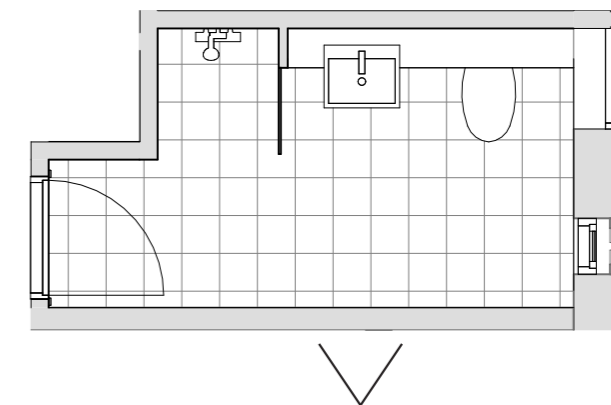
I det efterfølgende er vist typiske badeværelser til de forskellige boligtyper



Badeværelser til familieboligerne



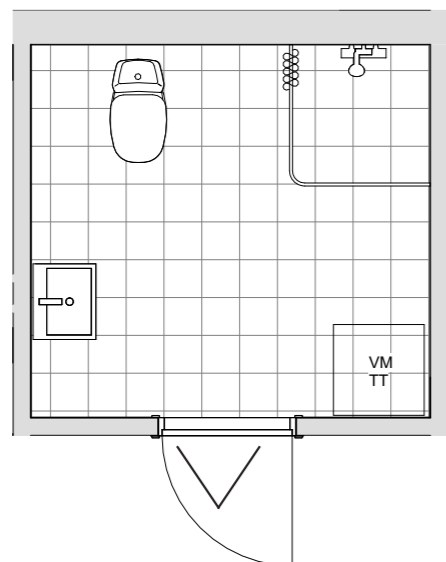
Alle badeværelserne til familieboligerne vil fremstå nye og mere rummelige med bedre plads til brus, toilet og håndvask. Farver og fliser bestemmes i den næste fase.



Badeværelser til tilgængelighedsboligerne



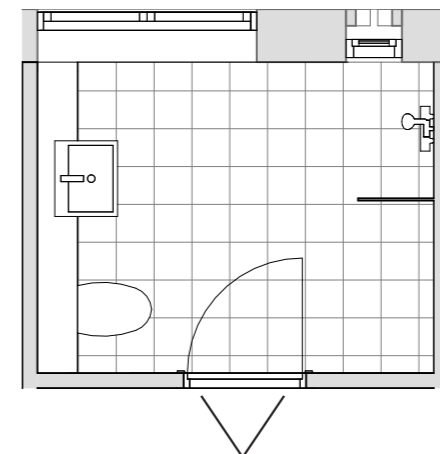
Tilgængelighedsboliger skal overholde visse krav og er typisk indrettet med større badeværelser end i almindelige boliger. Der forberedes for vaskesøjle i badeværelserne idet beboerne ikke har niveaufri adgang til fællesvaskeriet.



Badeværelse til den sammenlagte bolig



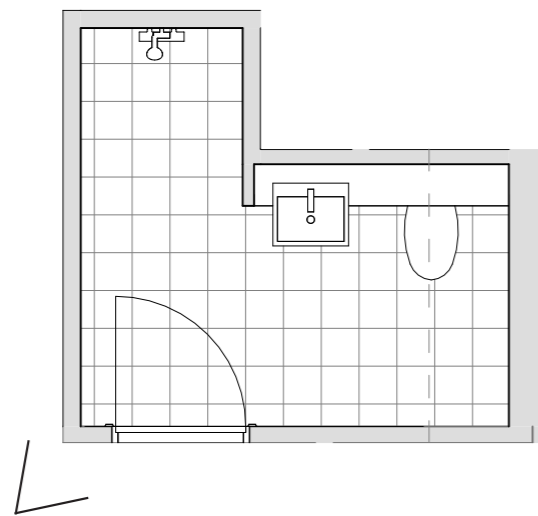
Badeværelset i den sammenlagte bolig ligner de øvrige badeværelser i familieboligerne



Badeværelser til en familie tagbolig



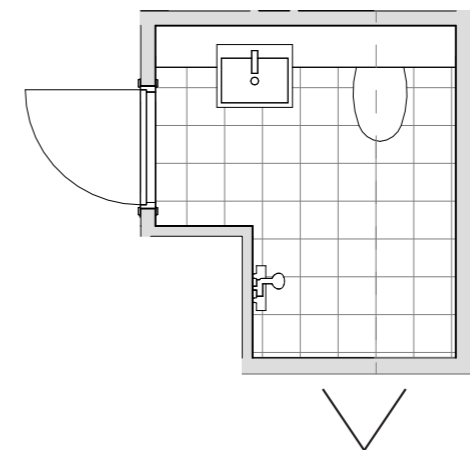
Indretning af badeværelserne i tagboligerne skal tage højde for det skrånende loft, hvorfor det skal sikres at der er fuld ståhøjde f.eks. i brusenichen.



Badeværelser til en ungdomsbolig



Indretning af badeværelserne i tagboligerne skal tage højde for det skrånende loft, hvorfor det skal sikres at der er fuld ståhøjde f.eks. i brusenichen.

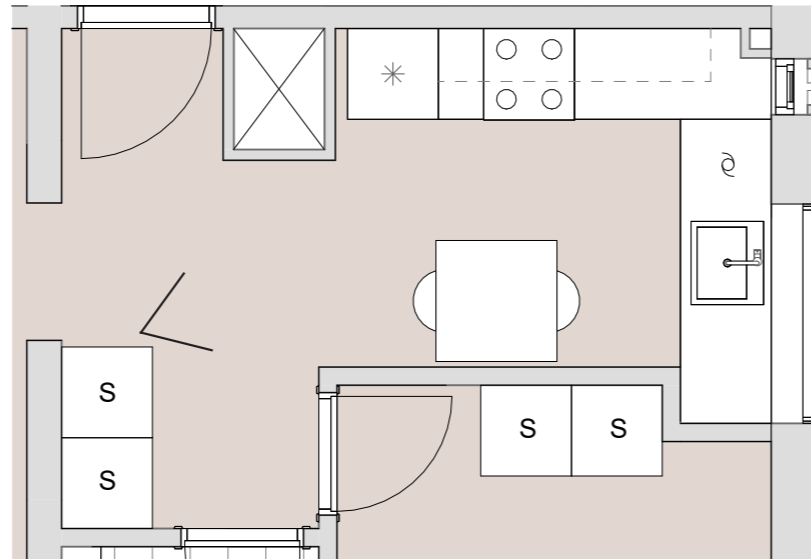


Køkkener

Køkkener til familieboligerne

Der etableres nye køkkener i samtlige boliger. Køkkenerne udformes som moderne skuffekøkkener med overskabe. Køkkenerne udformes så der forberedes for fritstående komfur, køleskab og opvaskemaskine/vaskemaskine (60 cm moduler), som beboerne selv kommer med. Der kommer nye emhætter i køkkenerne. I mange boliger er køkkenet flyttet for at give plads til udvidelsen af badeværelset.

De nye køkkener er gjort større end de gamle køkkener, med flere skabe / overskabe og en spiseplads i køkkenet eller som en del af et større køkken/ alrum. Samtlige køkkener får nye VVS-, el-installationer og belysnings spots under overskabene.



Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- ⌋ Plads til opvaskemaskine
- ⦿⦿⦿⦿ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⬇ Vask
- X Installationsskakt

Køkkener til tilgængelighedsboligerne

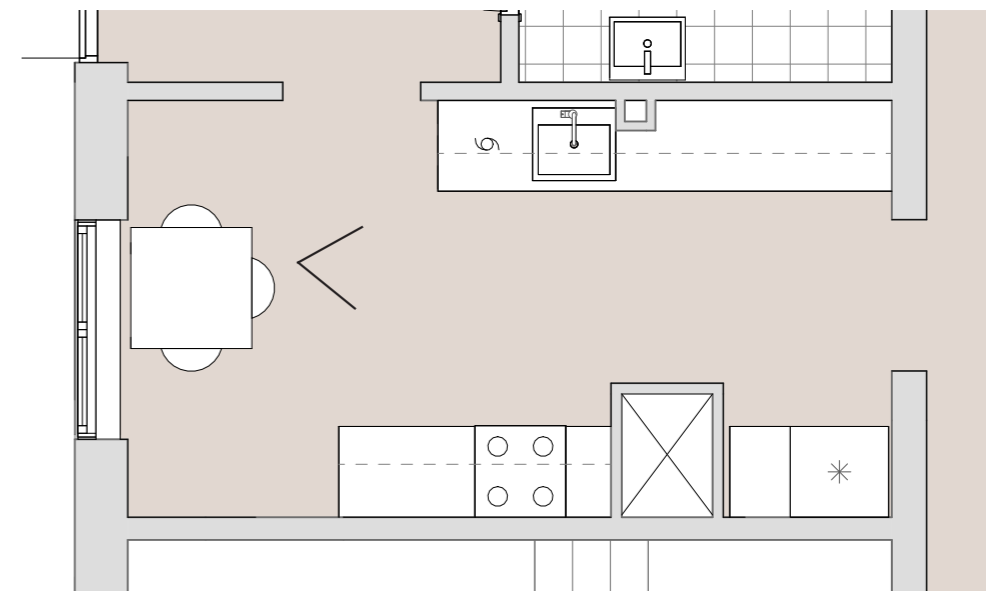
Køkkenerne til tilgængelighedsboligerne er ikke anderledes end køkkenerne til familieboligerne. Dog skal der være manøvreplads for en kørestolsbruger.



Køkkener i tilgængelighedsboligerne kan betjenes af en kørestolsbruger. Køkkenerne er ikke med hæve/sænke borde

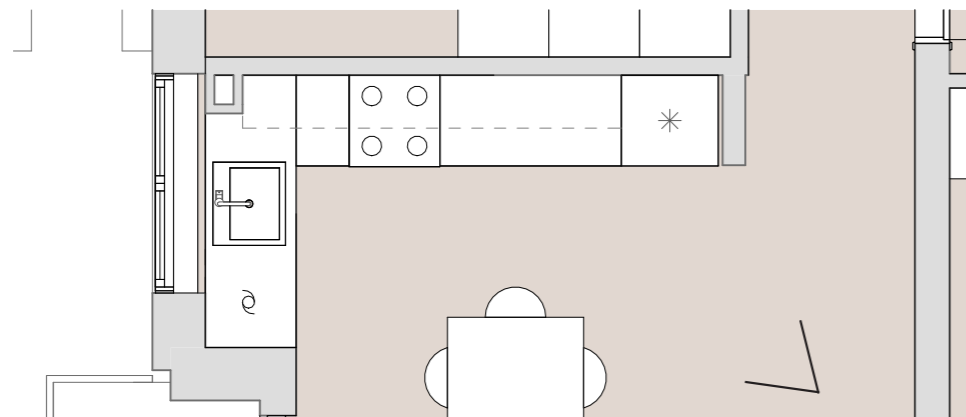


Illustration af fremtidigt køkken



Køkken til den sammenlagte bolig

Køkkenet er ikke anderledes end de øvrige køkkener.



Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- v Plads til opvaskemaskine
- ○ ○ ○ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- e Vask
- X Installationsrakt

Emhætten er med i helhedsplanen. Komfur, køleskab, opvaskemaskine og garderober/skabe er ikke en del af helhedsplanen. Hvis I ikke har opvaskemaskine vil der istedet blive opsat et skab med hylder.

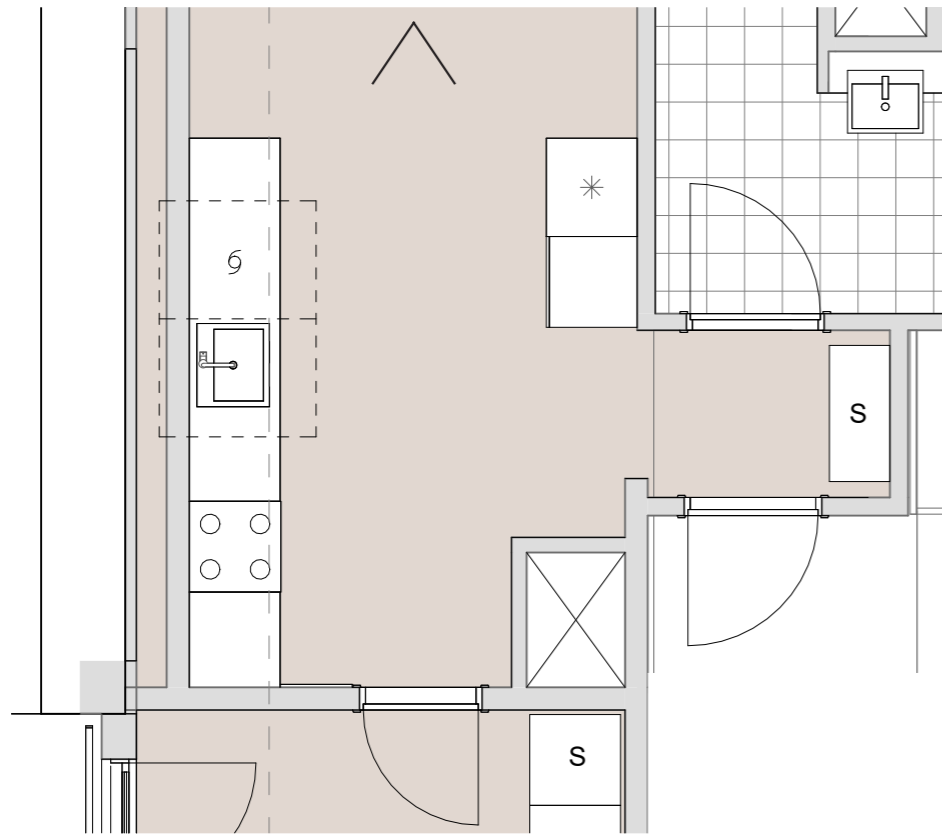


Køkkenet er vist med et skab i stedet for en opvaskemaskine



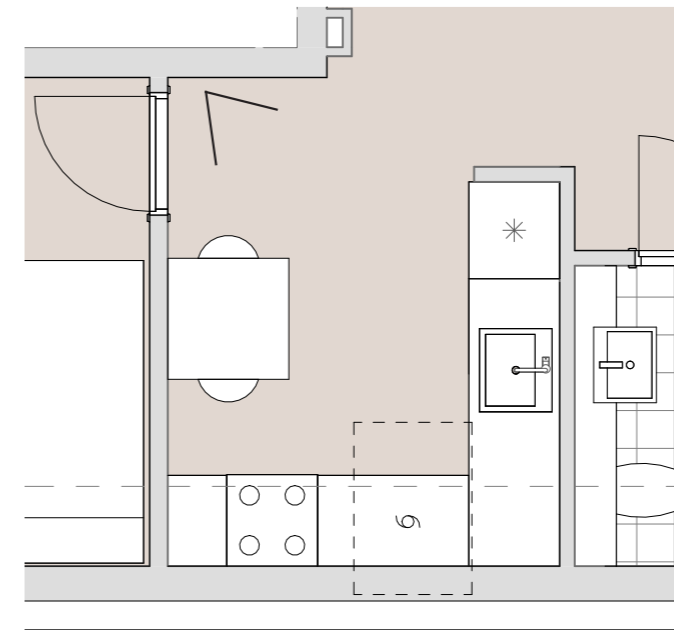
Køkkenet er vist med en opvaskemaskine

Køkkener til en familie tagbolig



Indretning af køkkenerne i tagboligerne skal tage højde for det skrånende loft, hvorfor det skal sikres at der er fuld ståhøjde foran køkkenbordpladen.

Køkkener til en ungdomsbolig



Signaturforklaring:

- S Plads til garderobe/skab
- s Plads til opvaskemaskine
- ○ ○ ○ Plads til komfur
- * Plads til køleskab
- ⏴ Vask
- X Installationsskakt



Indretning af køkkenerne i tagboligerne skal tage højde for det skrånende loft, hvorfor det skal sikres at der er fuld ståhøjde foran køkkenbordpladen.

Ejendoms kontor i blok 1

Landsbyggefonden støtter ikke arbejder i forbindelse med ejendomskontoret. Men da de nye installationer fra de ovenliggende etager alligevel skal føres igennem stueetagen vil det være fornuftigt at bibeholde placeringen af ejendomskontoret i stueetagen ud mod Vigerslevvej. Det er lovpligtigt at sikre ordentlige arbejdsforhold til driften. Ejendomskontoret indrettes med arbejdspladser, mødefaciliteter, køkken og spiseplads samt toilet, bad og omklædningsforhold. Ejendomskontoret vil ligesom beboerne blive midlertidigt genhuset i byggeperioden.



Plan visende indretningen af ejendomskontoret.
Ejendomskontoret indrettes i nr. 298 st. tv.

Kældre

I forbindelse med at erhvervslejemålene nedlægges, frigøres der rum i kælderen i blok 1, som har tilhørt erhvervslejemålene. Disse rum ændres til pulterrum for de nye tagboliger. Den udvendige kældergang ved blok 1 istandsættes i forbindelse med helhedsplanen. Udover en opretning og isolering af kælderydervæggene foretages der arbejder i forbindelse med rørføringer til de nye afløb- og brugsvandsinstallationer til badeværelserne. Det betyder også, at pulterummene i kældrene skal tømmes inden arbejdet kan udføres. Ejendommens fællesvaskeri vil i en periode også skulle genhuses, enten i en mandskabsvogn i terræn eller et andet sted i bebyggelsen.





Udearealer

Landskabsprojektet

Der er flere grunde til at medtage udearealerne i helhedsplanen. Dels støtter Landsbyggefonden en del arbejder i forbindelse med udearealerne, og dels går byggepladsaktiviteterne hårdt ud over udeområderne. Både omkring bygningerne, hvor der vil stå stillads, men også ude på de frie arealer, hvor der vil være skurby for håndværkerne, køreveje samt opbevaring af byggematerialer, værktøj med mere. Så når der alligevel skal reetableres efter renoveringen, er det en enestående mulighed for at gentænke og forbedre de eksisterende udearealer. Desuden kræver myndighederne at friarealerne, parkeringspladser mm. skal vurderes i forbindelse med, at der ansøges om en byggetilladelse.

Vi ved fra vores forhåndsdialog med kommunen at flere af bebyggelsens overdækkede skure ikke er lovlige. Det vil også blive løst i forbindelse med den nye helhedsplanen.

Kirsebærhaven er en fin bebyggelse med de mange træer, store grønne omgivelser og en god placering tæt ved Vigerslevsparken. Gårdrummene vil blive optimeret, så både cykel- og e-scooterparkering, affaldssortering og storskrald bliver både mere tilgængelige og mere funktionelle. Samtidig skabes bedre opholdsrum, der inviterer til sociale aktiviteter og afslapning. Derudover giver projektet mulighed for at øge biodiversiteten og styrke forbindelsen til Vigerslevparken.



Landskabsprojektet

Engen og Kilerne

For at forenkle driften i Kirsebærhaven er der udarbejdet en landskabsplan, hvor nogle områder holdes med klippet græs, mens andre får lov til at udvikle sig mere naturligt og vildt, hvilket styrker biodiversiteten og skaber varierede rumoplevelser. Der udvælges robuste buske, der ikke kræver årlig beskæring.

I de nye bede i Engen, tæt på grillpladser og legeplads, prioriteres spiselige træer og bærbuske, hvilket både understøtter biodiversitet og skaber aktive, sanselige oplevelser for beboerne. Beplantningens placering og volumen er med til at lave nicher og rum og samtidig skabe naturlige opholds- og mødesteder. For at skabe større rumlighed, give afskærmning og lette driften er terrænet i de nye bede på engen blevet hævet. Ved at hæve bedene skiller de sig ud fra de andre områder, som ikke skal klippes. Der etableres en grussti, der hvor der i dag er en trædt sti til Vigerslevparken.

Gården

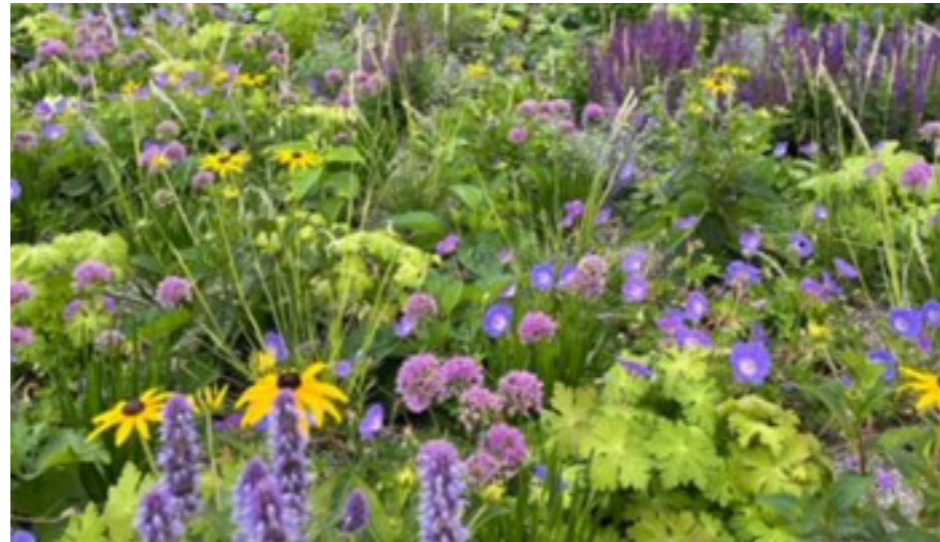
Gården i blok 1 er et mere stille rum – her skal være roligt af hensyn til beboerne i de omkringliggende lejligheder. Staudebeplantning i Gården gør udsigten fra lejlighederne spændende at kigge på og der skabes steder for fugle og insekter. For at skabe mere plads i gården vil parkeringen ved det nuværende materielhus flyttes over til det øvrige parkeringsområde.



Inspiration til terrænvariation i Engen



Inspiration til bærbuske i Engen



Staudebeplantning inspiration til gårdrum



Inspiration til kortklippede græsplæner og stier



Landskabsprojektet

Det nye materielhus

Det nuværende materielhus og affaldscontainergården flyttes for at skabe plads til et nyt og bedre materielhus. Når affaldsgården flyttes, vil dette samtidigt frigøre mere plads i Gården til beplantning. Det nye materielhus udføres med en lodret træbeklædning og grøn bevoksning på taget, så det er smukt at se på også oppe fra boligerne og altanerne.



Materielhuset med grønt tag



Illustration af materielhuset set fra parkeringspladsen



Den fremtidige eng med grillpladser og legeplads

Grillpladserne

De eksisterende grillpladser udvides og integreres som en naturlig del af "Engen". Ved at skabe veldefinerede opholdsrum omkring pladserne opstår der nye rammer, der inviterer til ophold og fællesskab. Placering, beplantning og møblering kan samtidig være med til at understøtte både det sociale liv og områdets rekreative kvaliteter.

Landskabsprojektet

Skure

Skurene til cykelparkering, affaldscontainere, e-scooter- og storskrald er organiseret i to separate enheder, hvor geometri og proportioner tager udgangspunkt i den eksisterende bebyggelsesstruktur. Skurene er placeret bygningsnært, så man ikke skal gå få langt til sin cykel eller med sit affald. Skurene til affaldscontainere tilgodeser kommunens krav til affaldssortering. De eksisterende affaldsskakte i trapperummene vil samtidigt blive nedlagt og lukket.

Renovations-skuret får et pergolatag med beplantning, mens cykel- og e-scooterskurene forsynes med grønne tage. Disse grønne elementer bløder bygningernes arkitektoniske udtryk op, integrerer dem visuelt i landskabet og skaber æstetisk tiltalende udsyn fra omkringliggende boliger. Desuden medvirker de grønne tage til at opsuge regnvandet og derved reducere vandbelastningen til terræn.



Illustration af den nye legeplads



De nye affalds- og cykelskure ved blok 2

Niveaufri adgang

For at opfylde kravene til tilgængelighedsboliger etableres der niveaufri adgang. Dette gøres ved at udforme et rampeanlæg ud mod Vigerslevvej. Rampeanlægget giver både adgang til boligerne og medvirker til at skabe et mere privat rum foran boligerne med beplantning.

Landskabsprojektet

Legepladsen

Den eksisterende legeplads er nedslidt, med asfalt og en sandbunke, der ikke længere fungerer efter hensigten. Ved at fjerne asfalten kan området integreres i Engen. Legepladsfunktionerne samles, så der skabes ét samlet og indbydende legeområde tæt på den ene grillplads, hvor det er lidt afskærmet. Der er borde og bænkesæt tæt på legepladsen, hvor der kan holdes opsyn fra. De eksisterende legeredskaber gennemgås, og beskadigede elementer udskiftes med nye. Gyngerne reetableres, da de er sjove for alle aldre, snurretoppen kan bevares og flyttes til legeområdet. Som faldunderlag vælges der faldgrus.



Illustration af den nye tørregård



Den fremtidige legeplads og opholdspladser

Tørregårde

De to eksisterende tørregårde er nedslidte og de bliver derfor udskiftet. De nye tørregårde udformes som træbeklædte ovaler, som indpasses i den nye landskabelige bearbejdning på en naturlig måde.

Indeklimaet

Indeklimaet i boligerne vil blive forbedret i forbindelse med renoveringen idet utætheder, trækgener og kuldnefald fra vinduer og døre vil forsvinde med udskiftningen til de nye vinduer, døre og radiatorer. De nye boliger vil få et nyt balanceret ventilationssystem, som både fjerner fugten fra badeværelset og køkkenet samtidigt med at varmen optimeres i boligens rum, hvilket vil hjælpe på fjernelse af fugt i boligen og dermed minimere betingelserne for skimmelvækst.



Dagslys

Den nye disponering af boligerne gør, at boligerne bliver gennemlyst. Det vil sige der vil strømme dagslys igennem boligen fra begge facader og der er visuel kontakt imellem stuen og køkkenet. I dag er denne tværgående forbindelse lukket både visuelt og lysmæssigt. Der etableres nye altankviste og ovenlys til boligerne i tagetagen. En altankvist er en høj kvist med indadgående døre og et værn udvendigt. Man kan åbne dørene og derved sidde inde i boligen og nyde vejret.



Energibesparende foranstaltninger

Der vil i forbindelse med renoveringen blive gennemført en række energioptimerende tiltag som:

- Nye vinduer og døre,
- Mere og bedre isolering i tagene
- Nye brugsvandsinstallationer og nye radiatorer
- Nye varmeinstallationer og radiatorer
- Nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding
- Nye el-installationer og LED belysning i boliger og fællesarealer
- Ny belysning i udearealerne og skure
- Ny efterisolering af kælderydervægge og del af etagedæk

Ventilationsanlægget vil udnytte varmen i den luft, der suges ud, til at opvarme den friske luft, der blæses ind. Ventilationsanlægget bidrager derved også til at opvarme boligen. Alle disse tiltag vil medføre en betragtelig reduktion af afdelingens samlede energiforbrug.



Lyddæmpning mod Vigerslevvej

I forbindelse med helhedsplanen kan vi opnå økonomisk støtte til at isætte nye vinduer med lyddæmpende glas, hvor dette er nødvendigt. Dette er især aktuelt for de boliger, som vender ud mod Vigerslevvej, hvor støjbelastningen fra trafikken er høj.



Bæredygtighed

Det er målet at integrere bæredygtighed i alle faser af projektet, fra den indledende planlægning til den efterfølgende drift. Der arbejdes med løsninger, der ikke kun reducerer CO₂-aftrykket, men som også sikrer et sundt og behageligt indeklima, lavere driftsomkostninger og nem vedligeholdelse. For at sikre, at bæredygtighed forankres i byggeriet og samtidig skaber værdi for beboerne i hverdagen, har byggeudvalget været inddraget i projektets udvikling. I samarbejde med byggeudvalget, er der udvalgt 3 centrale fokusområder, som skal danne grundlaget for projektets videre udvikling.

De udvalgte fokusområder er:

Miljø

Genbrug og genanvendelse: Fremme cirkulær økonomi gennem genbrug og genanvendelse af byggematerialer

Økonomi

Driftsøkonomi: Sikre systematisk kvalitetsstyring og kvalitetssikring, optimering af driftsomkostninger og effektiv vedligeholdelse (ved hjælp af bygningsdelskort)

Sociale forhold

Indeklima: Skabe et sundt og komfortabelt indeklima for beboerne, der fremmer beboernes trivsel og øger tilfredsheden med boligerne.

Projektet fokuserer på at nedbringe energi- og ressourceforbruget. Dette sker bl.a. gennem energioptimerende tiltag og cirkulære løsninger som genbrug og genanvendelse af byggematerialer.

For at træffe de mest bæredygtige valg, udarbejdes variantanalyser af udvalgte bygningsdele, hvor CO₂-udledningen fra forskellige byggematerialer og bygningsdele vurderes og sammenlignes.

Det skal sikre, at boligerne ikke blot er energieffektive, men også bidrager til et sundt og komfortabelt indeklima. Derfor gennemføres en række tiltag, der forbedrer både luft-, varme- og lysforholdene i boligerne. Nye ventilationsanlæg sikrer bedre luftkvalitet, udskiftning af varmeinstallationer og radiatorer forbedrer den termiske komfort, og ved at disponere boligerne, så de bliver mere gennemlyste, optimeres dagslysudnyttelsen.

Det er vigtigt, at bæredygtighedsindsatserne både prioriteres og fastholdes over tid. Dette sikres blandt andet gennem systematisk kvalitetsstyring i udbudsprocessen. Der implementeres desuden tiltag, som skal sikre, at boligerne fungerer optimalt over tid, blandt andet gennem effektiv drift og faste rutiner for vedligeholdelse.



Støttede og ustøttede arbejder

Samlet set vil helhedsplanen komme til at koste ca. kr. 164 mio. Arbejderne, der er omfattet i det beløb, kan deles op i såkaldte støttede og ustøttede arbejder. Disse kategorier betyder noget for betingelserne for lånene, der skal optages til at finansiere arbejderne. For de støttede arbejder hjælper Landsbyggefonden med finansieringen, og for de ustøttede arbejder skal afdelingen selv sørge for finansieringen.

De støttede arbejder udgør i alt ca. kr. 53 mio. Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden, betyder det samtidig, at der er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed. Landsbyggefonden giver bl.a. ydelsesstøtte til de støttede lån og driftsstøttelån til kunstigt at sænke huslejen. Driftsstøtten bevilges kun til de arbejder, Landsbyggefonden yder støtte til – støttede arbejder.

For Kirsebærhaven har Landsbyggefonden meldt ud, at de støttede arbejder skal have en konsekvens for huslejen på -426 kr /m²/år. Altså et fald i husleje på de støttede arbejder.

De støttede arbejder på ca. kr. 53 mio. omregnes til et årligt driftsstøttelån på 3,7 mio kr. De ustøttede arbejder udgør i alt ca. 111 mio kr., og det er de ustøttede arbejder der kommer til at påvirke huslejen med en stigning.

Anlægssum	
Støttede arbejder	53.045.715
U støttede arbejder	111.084.735
Samlede anlægssum	164.130.450
Finansiering	
Realkreditlån (støttede arbejder)	53.045.715
Realkreditlån (u støttede arbejder)	108.084.735
Egentrækning	3.000.000
Samlede finansiering	164.130.450
Årlige omkostninger til lån	8.178.560
Driftsstøttelån LBF andel	2.979.000
Driftsstøttelån - BO andel - dispositionsfond	745.000
Besparelse i driften	215.000
Besparelse ved fritagelse af G bidrag	270.000
Yderligere årligt bidrag fra selskabets dispositionsfond	2.700.000
Årlige omkostninger i alt	1.269.560
Husleje stigning	29,60%

Huslejberegning

Huslejestigningen svarer til den meromkostning, som helhedsplanen har, for Kirsebærhavens samlede driftsbudget. Kirsebærhaven har opsparede henlæggelser til vedligeholdsarbejder. Da helhedsplanen indeholder nogle af jeres planlagte vedligeholdsarbejder, bruges en del af henlæggelserne til at nedbringe den samlede anlægsudgift.

Derudover vil Hovedstadens Almennyttige Boligselskabs dispositionsfond give huslejestøtte. Et 30-årigt realkreditlån på 108 mio kr. (de ustøttede arbejder) vil have en forventet årlig ydelse på ca. 6,3 mio. kr.

Landsbyggefonden har meldt ud, at Kirsebærhaven, hvis helhedsplanen gennemføres, fritages for årlige indbetalinger af G-indskud. Derudover vil Landsbyggefondens driftsstøttelån nedbringe meromkostningen i driftsbudgettet, efter helhedsplanen er gennemført. I tabellen kan du se, hvordan henlæggelser, driftsbesparelser, div. fritagelser samt Landsbyggefondens driftsstøttelån påvirker den samlede årlige meromkostning på Kirsebærhavens driftsbudget, som følge af de ustøttede lån.

Landsbyggefondens driftsstøtte

Normalt støtter Landsbyggefonden med en såkaldt 1/3-delsordning hvor landsbyggefonden bidrager med 2/3 og boligselskabet med 1/3. Men helt ekstraordinært støtter landsbyggefonden med mere end 2/3 i Kirsebærhaven. Driftsstøtteordningen løber i 15 år fra byggeriet er færdiggjort (skema C) hvorefter en model for de resterende 15 år af realkreditlånets løbetid, samt evt. tilbagebetaling, skal forhandles på plads med Landsbyggefonden. Herudover stilles der almindeligt krav om, at huslejen bliver reguleret med den almindelige prisudvikling, hvilket betyder, at huslejen fremadrettet indekseres med ca. 2% årligt.

Honorar til DAB-Lejerbo og sagens øvrige rådgivere

Når administrator DAB-Lejerbo skal yde byggesagsadministration eller særlig rådgivning i renoveringssager, er det ud over den almindelige administration. Lovgivningen kræver, at administrator i sådanne sager skal tage særskilt honorar. Sådant rådgivningsarbejde må ikke være indeholdt i det almindelige administrationshonorar. Dit boligselskab indgår en byggeadministrationsaftale med DAB-Lejerbo. DAB-Lejerbo er en almen non-profit administrationsorganisation med en bestyrelse med beboerflertal. Det er valgte beboere fra medlems boligorganisationerne, der vælger bestyrelsen.

Domus Arkitekter, der er totalrådgiver på helhedsplanen, er blevet tildelt opgaven efter de vandt et miniudbud på DAB's rammeaftale for totalrådgivning.

Rammeaftalerne udbydes for fire år ad gangen og sikrer, at de firmaer, der tilknyttes opgaverne har den rette størrelse, de rette medarbejdere og økonomiske formåen til at kunne gennemføre rådgivningsopgaven. Rådgivernes honorar er en procentsats af de samlede håndværkerudgifter og fastsættes endeligt, når licitationsresultatet foreligger. Hvis der efterfølgende sker tilkøb, er rådgiver berettiget til at blive betalt for den tid, der bruges hertil.

Udbud af byggesagen til entreprenørfirmaer

Når et byggeprojekt på over 41 mio. kr. skal udbydes, sker det i et EU-udbud. Den måde entreprenørerne bliver udvalgt, svarer meget til den måde rådgiverne udvælges på i DAB's rammeudbud. Udvælgelsen sker ad to omgange. En prækvalifikation, hvor entreprenørerne udvælges på baggrund af firmaets økonomiske og finansielle formåen, samt firmaets tekniske og faglige formåen, og en tilbudsrunde (eller flere), hvorefter den endelige vindende entreprenør findes. De firmaer der klarer sig bedst i prækvalifikationen, inviteres til at afgive tilbud på opgaven.

Typisk inviteres der mellem 3 og 5 firmaer til at afgive tilbud. Den endelige vinder af opgaven udvælges oftest på de kvalifikationer, der bydes ind med i forhold til mandskab, den kvalitet de vil levere i forhold til materialer og den tilbudte pris.

DAB's erfaring er, at vi på den måde bedst sikrer sagens økonomiske sammenhæng og så vidt muligt samtidigt beboernes ønsker.

Eventuelle overskridelser i byggesagens økonomi

I forbindelse med byggeriets udførelse vil der opstå uforudsete udgifter. Det er udgifter, som vores rådgiver med rette ikke kunne have forudset, bl.a. kan den reelle opbygning af bygningerne se anderledes ud, når der bliver åbnet op, end opbygningen gjorde på tegningerne. Hvis omfanget af uforudsete udgifter er så stort, at huslejen ikke kan holdes på det aftalte niveau, vil der enten skulle gennemføres besparelser i projektet, eller beboerne vil skulle beslutte en yderligere huslejestigning. Der kommer således ikke en yderligere huslejestigning i forbindelse med projektet, med mindre beboerne godkender dette.

Varmeafregning i byggeperioden

Beboerne i Kirsebærhaven skal genhuses og samtlige målere i ejendommen skal udskiftes. Derfor vil det i en længere periode ikke være muligt at foretage individuel måling af vand, varme, og el forbrug med videre. Varmeregneskabet i byggeperioden vil derfor opgøre beboernes forbrug efter kvadratmeterregnskab og ikke efter individuel måling. Der afregnes efter de sædvanlige principper i almenlejeloven.

Huslejekonsekvenser

Når huslejekonsekvensen skal beregnes, afhænger huslejestigningen som tidligere nævnt af hvor stor en del af arbejdet, der kan støttes af Landsbyggefonden. Huslejestigningen beregnes som en procentvis stigning, af den aktuelle husleje. Huslejestigningen træder først i kraft efter at byggearbejderne i din bolig er afsluttede og du er flyttet tilbage efter endt genhusning.

Huslejestigningen beregnes som 29,6% af den faktiske husleje du betaler på det tidspunkt du flytter tilbage.

Boligstøtte, Udbetaling Danmark

Hvis du modtager boligstøtte via Udbetaling Danmark, så kan de formentlig allerede nu hjælpe med at beregne, hvor meget boligstøtte du kan få, når huslejen stiger. Da beregningen af boligstøtten er afhængig af mange faktorer og er meget individuel, kan der ikke beregnes generelle eksempler på støttens størrelse.

Du kan på borger.dk beregne hvor meget, du ca. vil kunne få i boligstøtte, eller du kan kontakte Udbetaling Danmark, som også kan hjælpe med en ca. beregning. Udbetaling Danmarks boligstøtteafdeling kan kontaktes på tlf.: 70 12 80 63.

Råderet

I forbindelse med gennemførelse af Kirsebærhavens renovering, skal køkkenerne bygges om. I en del lejemaal er der før helhedsplanen sket en køkkenmodernisering, som beboeren betaler et lejetillæg for hver måned. Mens du er genhuset, skal lejetillægget for køkken- moderniseringen forsat betales sammen med din husleje. Dog opkræves der ikke betaling længere end til den ophørsdato, du oprindelig er blevet oplyst og som fremgår af lejetillægget. Når du flytter tilbage i en nyrenoveret bolig efter endt genhusning, bortfalder lejetillægget. Evt. tilbageværende gæld i køkkenerne overtages af byggesagen.



Hvis du stemmer JA eller NEJ

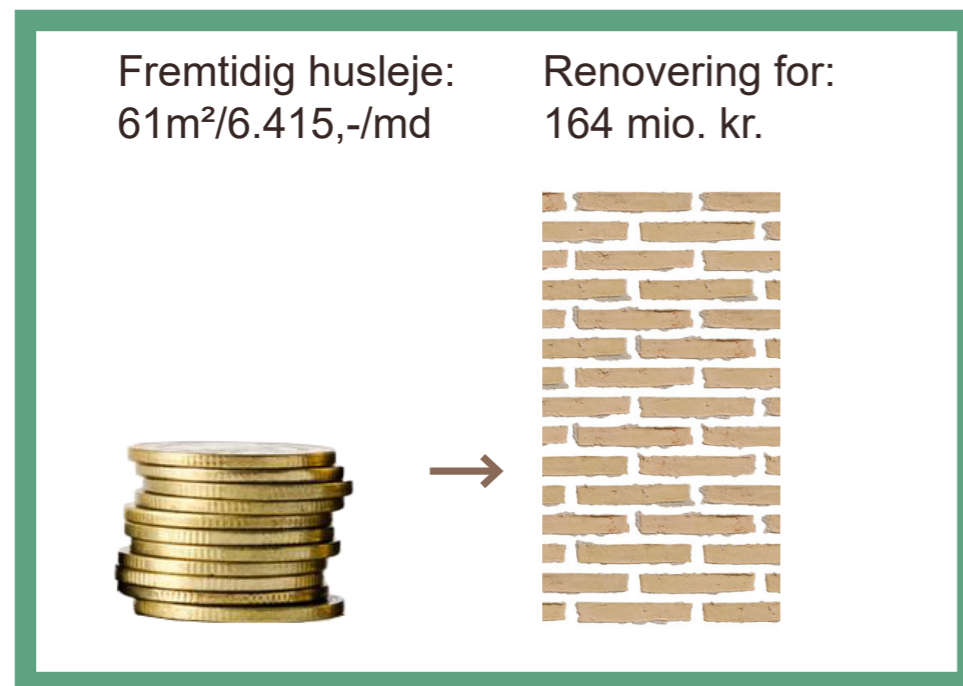
Hvis du stemmer JA

I de følgende afsnit vil vi redegøre for de økonomiske muligheder og konsekvenser, et 'Ja' til helhedsplanen vil betyde. Denne skitserede helhedsplan fremtidssikrer Kirsebærhaven i mange år fremover med en smuk arkitektur og gode boliger til glæde for alle. Som en del af fordelene ved at gennemføre en helhedsplan, kan der opnås visse tilskud, som kan være med til at finansiere de ustøttede arbejder. Landsbyggefonden støtter i denne sag så meget at prisen for de støttede arbejder resulterer i en negativ huslejestigning på -426 kroner.

Dette hjælper også med at finansiere de ustøttede arbejder. Landsbyggefonden og Hovedstadens Almennyttige boligselskab bidrager derudover med midler i form driftstøtte og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Kirsebærhaven gennemfører desuden enkelte besparelser i driften, svarende til kr. 215.000,- årligt, fordi en renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde. Når alle tilskud, puljer mv. lægges sammen, vil finansieringen af helhedsplanen derfor medføre, at huslejen i gennemsnit kommer til at stige med **29,6%**. Som tidligere nævnt, stiller Landsbyggefonden en række særlige krav, når de yder støtte.

Eksempel på fremtidig grundhusleje (i 2025 tal)

HVIS DU STEMME JA



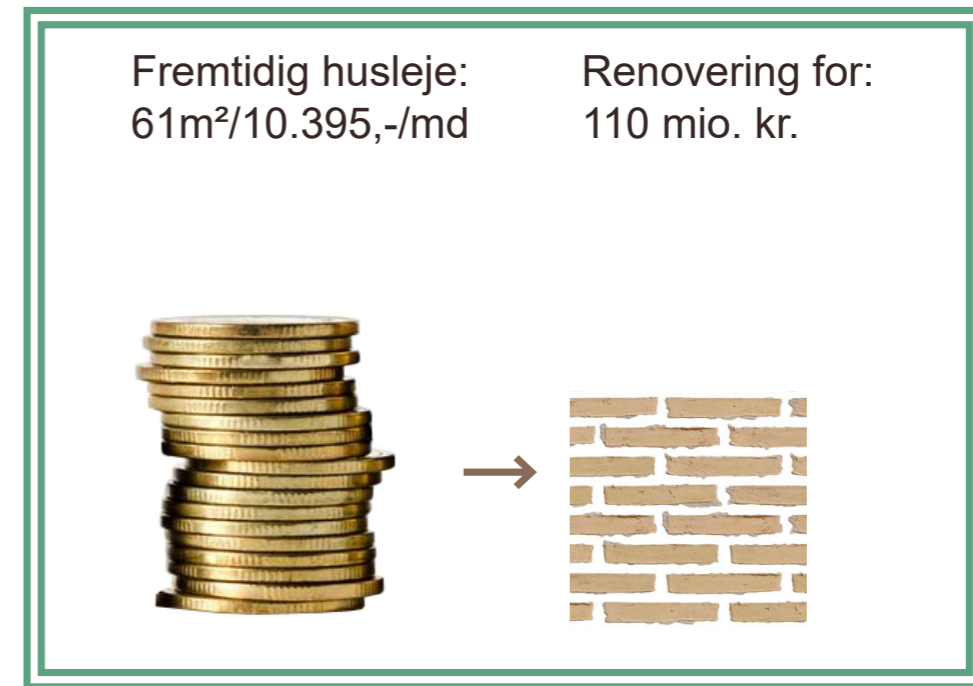
Hvis du stemmer NEJ

Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'. Der er desværre ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om helhedsplanen vedtages med et 'ja', eller forkastes med et 'nej'. De eneste arbejder som afdelingen kan undlade at udføre i forhold til helhedsplanen er dagslysenoveringen, genhusningen og i mindre grad udearealer. Der vil være behov for en markant forøgelse af opsparingen til vedligeholdelse i afdelingernes budgetter, hvilket betyder en årlige huslejestigninger der overstiger den almindelige prisudvikling.

De helt nødvendige renoveringsarbejder, der skal udføres i afdelingen, over den næste årrække vil koste ca. 110 mio. kr. som afdelingens selv vil skulle finansiere, hvis der stemmes nej. Et 'nej' til helhedsplanen betyder, at udgifterne til den almindelige nødvendige renovering medfører at huslejen i gennemsnit stiger med **105%**.

Eksempel på fremtidig grundhusleje (i 2025 tal)

HVIS DU STEMME NEJ



Hvis du stemmer ja får vi:	Hvis du stemmer nej får vi:
Renovering: 164 mio.	Renovering: 110 mio.
Støtte: 53 mio.	Støtte: 0
Huslejestigning: 29.6%	Huslejestigning: 105%
Støtte fra Landsbyggefonden	Ingen støtte fra Landsbyggefonden. Skal finansieres alene over huslejen
Gennemførelse af helhedsplanen af en gang over 3 år	Renoveringsarbejderne udføres over en længere årrække
Støtte til at opnå et fornuftigt huslejeniveau	Forøgelse af opsparing til vedligeholdelse giver markant huslejestigning
Energioptimering af ejendommen	Færre energitiltag gennemføres
Indeklimaet i boligerne forbedres med detsamme byggeriet er færdigt	Indeklimaet forbedres i mindre grad over en længere årrække
Fuld genhusning	Ingen genhusning eller selvfinansieret genhusning
Nedenstående arbejder er med:	Nedenstående arbejder er med:
Nye tagboliger blok 1	Ingen boliger i tagetagen
Komplet renovering af samtlige boliger	Kun renovering af badeværelser i samtlige boliger ikke udvidelser
3 nye tilgængelighedsboliger og nyt ejendomskontor istedet for erhvervslejemålene	Ingen ændringer (erhvervslejemåle bliver ikke istandsat)
Nye tage og tagkonstruktioner inkl. nye kviste og ovenlys	Nye tage og tagkonstruktioner
Istandsættelse af facaderne	Istandsættelse af facaderne
Reparation af sokler, lyskasser og kælderskakte	Reparation af sokler, lyskasser og kælderskakte
Udskiftning af vinduer og yderdøre inkl. sålbænke og franskealtanværn	Udskiftning af vinduer og yderdøre inkl. Renovering af sålbænke og altanværn
Lyddæmpende vinduer	Lyddæmpende vinduer
Istandsættelse af trapperum	Istandsættelse af trapperum
Nye badeværelser inkl. installationer	Renovering af eksisterende badeværelser inkl. installationer.
Større badeværelser	Badeværelserne bliver ikke større
Nye køkkener	Køkkenerne udskiftes ikke
Istandsættelse af altaner	Istandsættelse af altaner
Nye varmeinstallationer og radiatorer	Nye varmeinstallationer og radiatorer
Flytning/ombygning af el-installationer og tavler	El-installationer bibeholdes
Ny belysning i badeværelser og køkkener	Køkkener renoveres ikke. Kun belysning i badeværelserne
Nye indvendige døre	Boligerne renoveres ikke
Malerbehandling af indvendige overflader, slibning og lakering af gulve	Boligerne renoveres ikke
Nyt mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding	Ikke varmegenvinding. Kun mekanisk ventilation i badeværelserne. Ikke i køkkener
Delvis udskiftning af kloak	Delvis udskiftning af kloak
Udskiftning af afløbsinstallationer og faldstammer	Udskiftning af afløbsinstallationer og faldstammer
Renovering af udearealerne, ophold, leg, grillpladser, beplantning mm.	Udearealerne renoveres ikke
Nye skure til cykler, scootere	Ingen nye skure
Nye affaldsskure med sortering	Eksisterende affaldsskakte uændret
Nyt materielskur	Eksisterende materielskur uændret
Nye containergårde	Eksisterende containergård uændret
Nye tørregårde	Nye tørregårde
Ny pullert belysning	Ny pullert belysning
Ramper til tilgængelighedsboligerne	Ingen tilgængelighedsboliger. Erhvervslejemålene beholdes
Nyt ejendomskontor	Forbliver uændret

Byggeproces og tidsplan

Om tidsplaner generelt

En tidsplan er primært et planlægningsværktøj og arbejdsredskab. Tidsplanen kan nå at ændre sig mange gange i løbet af en lang proces som en helhedsplan. Tidsplanen for byggeprocessen indeholder forskellige godkendelser, der skal på plads, inden projektet kan komme videre.

Landsbyggefonden skal godkende projektet og dets økonomi løbende. Kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema A er betinget af, at helhedsplanen godkendes af Kirsebærhavens beboere.

Skema A er et foreløbigt budget for helhedsplanen. Et godkendt Skema A betyder, at Kirsebærhaven kan få støtte til projektet fra Landsbyggefonden. Når helhedsplanen er godkendt af beboerne og skema A er godkendt af kommunen kan vi arbejde videre med projektet og sende det i udbud, så mulige entreprenører kan give tilbud.

Det er dog ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og påbegynde renoveringsarbejdet, før kommunen har godkendt Skema B. Skema B er et nyt og opdateret budget for helhedsplanen. Når Skema B er godkendt, kan byggeriet gå i gang.

Vi forventer, at renoveringsarbejdet opdeles i etaper. I byggefasen skyldes tidsplanændringer som regel, at der opstår uforudsete forhold under udførelsen. Mindre ændringer af tidsplanen i byggefasen er næsten uundgåelige

Adgang til boligerne vil altid blive varslet i god tid. Først med et generelt varsel ca. 6 måneder før opstart af byggeriet. Derefter varsles den enkelte beboer direkte ca. 3 måneder før at håndværkerne skal ind i den pågældende bolig. Genhusning varsles separat med 3 fulde måneder.

Inden opstart af en etape, vil de berørte beboere blive inviteret til et opstartsmøde med yderligere information om de specifikke forhold, der gør sig gældende for netop deres flytning og bolig.

Håndtering af gener

I en gennemførelse af en helhedsplan kan det ikke undgås, at beboerne vil opleve gener. Der vil være støj, støv og mudder i afdelingen, og det vil genere jer allesammen. Det er derfor høj prioritet for både afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget, DAB, sagens rådgivere og entreprenørerne, at sørge for, at disse gener bliver så få og så kortvarige som muligt, og at der bliver taget hånd om dem i god tid.

Procestidsplan frem til byggestart

	2025	2026	2027	2028
Beboerinformationsmøde	● 15/09			
Beboernes godkendelse	● 01/10			
Godkendt skema A				
Projektering				
Udbud				
Godkendt skema B				
Kontrakt med entreprenør				
Opstart af byggearbejder				

Der tages forbehold for ændringer og forskydninger i tidsplanen

Genhusning

Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at afdelingens beboere skal genhuses i den periode, hvor deres bolig renoveres. Vi forventer, at en genhusning varer ca. 8 måneder. Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt. Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB-Lejerbo til beboerne i Kirsebærhaven. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med de berørte beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges. De personlige genhusningssamtaler vil blive afholdt ca. et år inden byggesagens opstart.



Vedtages helhedsplanen, vil ventelisten blive sat i bero. Når ventelisten sættes i bero, vil de boliger, der fraflyttes, blive udlejet tidsbegrænset, indtil boligerne skal bruges til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet.

Genhusningssamtalen

Alle beboere vil blive inviteret til en individuel genhusningssamtale. Til genhusningssamtalen vil beboeren sammen med genhusningskonsulenten få afklaret beboerens behov til en midlertidig bolig i genhusningsperioden, og der bliver mulighed for at drøfte ønsker til genhusningen. Det er ligeledes muligt at drøfte ønsker til en eventuelt permanent genhusning i afdelingen eller selskabets øvrige afdelinger. Beboeren er velkommen til at have pårørende med til samtalen. Genhusningssamtalen vil blive afholdt i afdelingens lokaler ca. et år inden arbejderne begynder i afdelingen. Det forventes, at genhusningsopgaven kan løses dels i Kirsebærhaven, og dels med hjælp fra selskabets øvrige afdelinger i København. Alle beboere vil blive genhuset indenfor kommunegrænsen.

Hjælp til flytning

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere flytninger i forbindelse med genhusningen. Udgiften til flytningen er en del af byggesagens samlede budget. Flyttefirmaet vil inden flytning besigtige boligen, udlevere flyttekasser, bobleplast m.m. samt aftale dato og tidspunkt for flytningen, afstemt med varslede tidspunkter for fraflytning og indflytning.

Alle beboere skal selv pakke ned og klargøre indbo i boligen til selve flytningen. Hvis der er behov for ekstra flyttehjælp på grund af fysiske eller psykiske årsager, vil dette blive afklaret i løbet af genhusningsprocessen. Det er også muligt at varetage flytningen selv. Vælger du selv at varetage din flytning, skal du afholde alle udgifter til flytningen selv. Du vil få udbetalt en flyttegodtgørelse, hvis du selv klarer flytningen i forbindelse med fraflytningssynet.

I genhusningsperioden gælder følgende:

- Er huslejen højere i den midlertidige genhusningsbolig, vil du stadig skulle betale din nuværende husleje
- Er huslejen lavere i den midlertidige genhusningsbolig, vil du betale den lave husleje i genhusningsperioden
- Du skal betale for dit forbrug el, vand, varme med mere i genhusningsboligen, men du skal ikke betale for forbruget i din oprindelige bolig.

Oplysning om behandling af persondata

Som beboer i en boligafdeling der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB-Lejerbo videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB-Lejerbo i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt: Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr, og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

Håndtering af persondata

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB-Lejerbo. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

Yderligere oplysninger

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger omkring vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB-Lejerbos's persondatapolitik er beskrevet.



GDPR

Spørgsmål og kontakt

Du har mulighed for at stille spørgsmål per e-mail til adm2@dabbolig.dk frem til mandag den 22. september 2025 kl. 23.59. Du kan også aflevere dit spørgsmål i brevsprækken på ejendomskontoret.

Hvis du afleverer dit spørgsmål senere, kan du ikke forvente at det bliver besvaret. De samlede spørgsmål og svar vil blive omdelt senest tirsdag den 26. september 2025 ved fyraften.



DAB



DOMUS /
ARKITEKTER

