

blok 1

blok 2

Bilag 2

# Renovering af almene boliger

HAB afdeling 1204, Kirsebærhaven  
ved DAB-Lejerbo

2. halvår 2025



# Oversigt

## Intro

I dette bilag præsenteres en helhedsplan for renoveringen af HAB's almene boligafdeling Kirsebærhaven, som ligger mellem Vigerslevsvej og Vigerslevparken på byens vestlige kant.

I helhedsplanen udføres nødvendige renoveringsarbejder, men også den brandmæssige lovliggørelse af en overetage, der gennem længere tid har stået i tomgangsdrift, samt den forbedrede udnyttelse af tidligere butikslokaler langs Vigerslevsvej. Ud over beskrivelse af selve projektet og betingelser for godkendelse mv., indeholder bilaget afsnit om baggrund og økonomi.



| AFDELING                                | ANTAL BOLIGER | UDSAT BYOMRÅDE | ENERGIOPTIMERING<br>(fx tag, facader, installationer, ventilation mv.) | FÆLLESOMRÅDER<br>(fx friarealer, fælles faciliteter, infrastruktur mv.) | NYE BOLIGTYPER<br>(fx nybyggeri, udvidelser, sammenlægning mv.) | BOLIGKVALITET<br>(fx indeklima, badeværelser, køkkener, altaner mv.) | TILGÆNGELIGHED<br>(fx elevatorer, niveaufri adgang, belægninger mv.) | ANSKAFTELSESSUM<br>(inkl. 5% regulering) |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Kirsebærhaven HAB/DAB-Lejerbo afd. 1204 | 69            |                | •                                                                      |                                                                         | •                                                               | •                                                                    | •                                                                    | 172,3 mio. kr.                           |

# HAB Kirsebærhaven

## Renovering af 69 familie- og ungdomsboliger ved DAB-Lejerbo

### Afdelingen

Afdelingen er opført i 1949, og består af 2 bygninger, en U-formet i 3 etager og en længe i 2 etager. Afdelingen er placeret mellem Vigerslevvej og Vigerslevparken for enden af Kirsebærhaven i Valby. Den indeholder i dag 69 boliger, og boligtalet er uforandret i helhedsplanen, som dog tilbyder et bredere udvalg af boligtyper.

Bebyggelsen er opført med bærende facader i gule mursten, tage med røde tagsten og hvidmalede betonaltaner på syd- og vestfacader. Arkitekturen er harmonisk og beskeden. Bebyggelsens særlige kvalitet er det direkte naboskab til Vigerslevparken, beskrevet som en *"mosaik af både rekreative arealer og mere autentiske naturområder"* i kommunens udviklingsplan for parken.

### Helhedsplan

Helhedsplanen indeholder nødvendig renovering af baderum, køkkener, vand- og varmeinstallationer, ventilation, faldstammer og kloak samt tag og facader. Planen inkluderer en omformning af boligerne med særligt fokus på tagetagen, hvis ungdomsboliger er udført brandmæssigt forkert og pt. ikke kan lejes ud, og stueetagens butiksarealer, der omformes til tilgængelighedsboliger.

- Nye tage med kviste og ovenlys.
- Ny indretning af boliger i tagetagen med et bredere boligudvalg og lovliggørelse af brandforhold.
- Ombygning af boliger med nye køkkener og nye, større badeværelser inkl. installationer.
- Sammenlægning af to mindre lejligheder.
- Omdannelse af tidligere butikslejemål til tilgængelighedsboliger og ejendomskontor.
- Indretning af forarealer mod Vigerslevsvej med udvendig rampe og begrønning
- Istandsættelse af facader inkl. udskiftning af vinduer, døre og sålbænke. Lyddæmpede vinduer mod Vigerslevsvej.
- Istandsættelse af altaner og værn til franske altaner.
- Nyt mekanisk ventilationsanlæg med varme-genvinding, nye brugsvandsinstallationer, nye varmeinstallationer og radiatorer, udskiftning af afløbsinstallationer og faldstammer, renovering af kloak.
- Renovering af udearealer med nye skure, belysning og større biodiversitet mv.



Kortudsnit, hvor Kirsebærhaven er markeret med rødt. Øvrige almene bebyggelser i området er markeret med stiplede linje, Folehaven mod øst og Stakhaven mod syd.



Digital illustration af fremtidige kviste i tagetagen, syd-facaden mod haven mellem bebyggelsens to bygninger.

### Fakta

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Afdelingsnummer                 | 1204                               |
| Afdelingsnavn                   | Kirsebærhaven                      |
| Boligselskab / Forretningsfører | HAB v. DAB-Lejerbo                 |
| Opførelsesår                    | 1949                               |
| Antal boliger                   | 69                                 |
| Adresse                         | Vigerslevvej 294-308<br>2500 Valby |

## Processen

Projektet er godkendt på afdelingsmøde den 01. oktober 2025 og på organisationsbestyrelsesmøde den 15. september 2025.

Forventet indsendelse af skema B i september 2027 og byggestart primo 2028.

## Miljøforhold

Projektet skal leve op til kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg version 1.1, oktober 2022 for almene boliger.

## Genhusning

HAB/DAB-Lejerbo vurderer, at genhusning er en nødvendighed og har budgetteret med dette.

## Betingelser for godkendelse

Københavns Kommune kan godkende skema A under følgende forudsætninger:

- At alle materialer og løsninger til facaderenoveringen vælges med respekt for den eksisterende arkitektur.
- Vinduesprojektet, det endelige projekt til udformning af kviste samt udformningen af kantzonen mod Vigerlslevsvej med ramper, trapper, beplantning og facadeprojekt præsenteres for KK, Almene Boliger, til godkendelse.
- At eventuelle projektændringer skal godkendes af KK, Almene Boliger.



## Husleje

| Familieboliger                                   | kr./m <sup>2</sup> /år<br>(2025-niveau) | kr./md. i gns.<br>(2025-niveau) |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Eksisterende husleje for 64 m <sup>2</sup>       | 1.006                                   | 5.365                           |
| Fremtidig husleje<br>(anslået) 64 m <sup>2</sup> | 1.274                                   | 6.795                           |

| Ungdomsboliger                                   | kr./m <sup>2</sup> /år<br>(2025-niveau) | kr./md. i gns.<br>(2025-niveau) |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Eksisterende husleje for 47 m <sup>2</sup>       | 1.006                                   | 3.684                           |
| Fremtidig husleje<br>(anslået) 47 m <sup>2</sup> | 1.274                                   | 4.671                           |

Kommunens gennemsnitlige husleje er 1.110 kr. /m<sup>2</sup>/år

## Boligudbud

| Boligudbud i dag | 1v | 2v | 3v | 4v | 5v<br>+ | I alt |
|------------------|----|----|----|----|---------|-------|
| Familieboliger   | -  | -  | 56 | 1  | -       | 57    |
| Ungdomsboliger   | 12 | -  | -  | -  | -       | 12    |
| Ældreboliger     | -  | -  | -  | -  | -       | -     |

Samlet bruttoareal i dag: 4.260 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse i dag: 62 m<sup>2</sup>

| Boligudbud fremover | 1v | 2v | 3v | 4v | 5v<br>+ | I alt |
|---------------------|----|----|----|----|---------|-------|
| Familieboliger      | -  | 28 | 33 | 2  | -       | 63    |
| Ungdomsboliger      | -  | 6  | -  | -  | -       | 6     |
| Ældreboliger        | -  | -  | -  | -  | -       | -     |

Samlet bruttoareal fremover: 4.443 m<sup>2</sup>

Gennemsnitlig boligstørrelse fremover: 64 m<sup>2</sup>

## Økonomi

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Anskaffelsessum<br>Renovering      | 172,3 mio. kr.<br>inkl. 5% regulering |
| Kommunal garanti<br>Garanti på lån | 172,3 mio. kr.                        |