



DIAKONISSESTIFTELSEN

Seniorboliger · praktiske oplysninger

2016

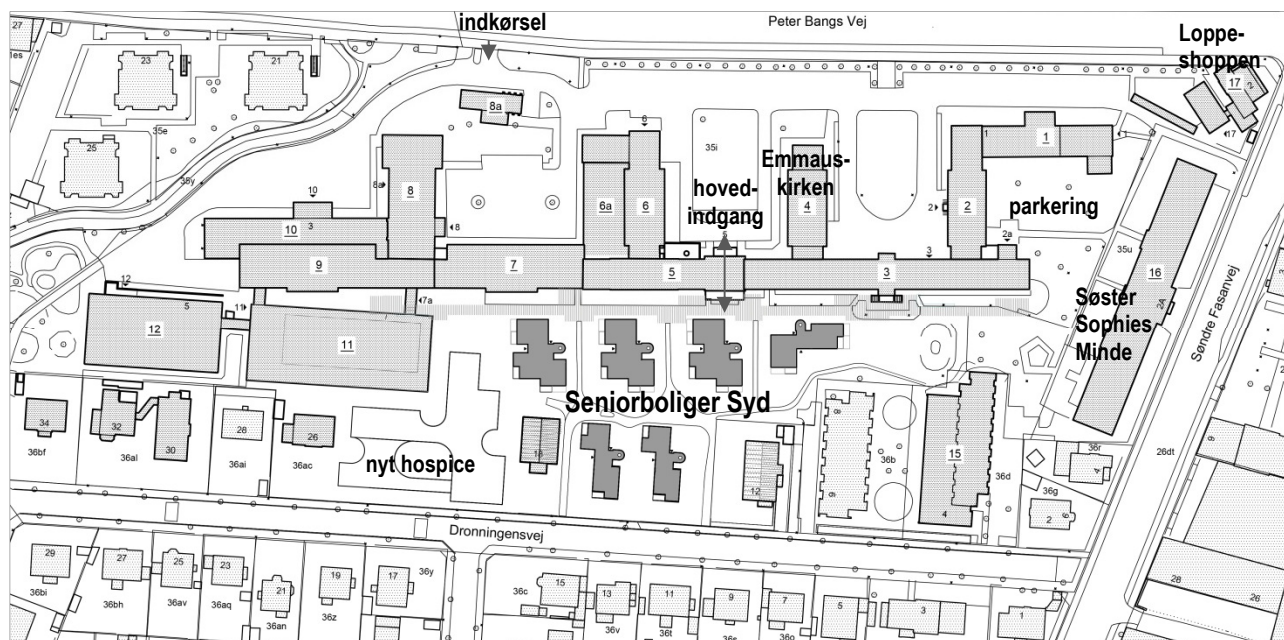
Boligkonceptet

Diakonissestiftelsens seniorboliger er moderne, velindrettede og lyse lejligheder med elevator og niveaufri adgang. Alle boliger har altan/balkon eller terrasse/tagterrace. Boligerne ligger i et frodigt haveanlæg, som indgår i den fælles have for hele Diakonissestiftelsen. I indretningen af de udendørs arealer er der lagt vægt på gode opholdskroge til beboerne, men ellers er haven og stierne åbne for alle.

Boligerne er udstyret med gode materialer og fremstår som 'almindelige' boliger af høj kvalitet. På en diskret måde er der i indretningen taget højde for, at beboeren med tiden kan få behov for at anvende hjælpemidler. Seniorboligen er en ny bo-

form for dig, der ønsker at være selvhjulpne og aktiv så højt op i alderen som muligt, og som gerne vil investere i et godt netværk, hvor du både kan bidrage med dine egne ressourcer og finde støtte, når du får behov for det.

Som beboer i en af Diakonissestiftelsens seniorboliger er det tanken, at du indgår i et fællesskab. Både 'det lille fællesskab' med de andre seniorer, hvor man arrangerer fælles aktiviteter og støtter hinanden i det daglige, og 'det store fællesskab' med resten af Diakonissestiftelsen. Aktiviteter for beboerne organiseres gennem beboerforeningen, som du kan læse mere om i informationsarket 'Seniorboliger · fællesskab og aktiviteter'.



Bebyggelsen

Seniorboliger Syd består af 47 lejligheder fordelt på seks boligblokke. Hver boligblok er sammensat af to-tre bygninger med et fælles adgangsrum af glas imellem. Lige inden for hoveddøren finder man postkasserne, og der er gjort plads til en bænke, så man kan tage et lille hvil og en snak med naboen. Fra det fælles adgangsrum fører trappe og elevator op til lejlighederne. Fra gangen mellem trappe/ele-

vator og lejlighed kan man kigge ned gennem huset.

Boligerne er fordelt på:

2 rum: 24 boliger

3-4 rum: 23 boliger

Boligstørrelserne varierer fra 78 til 116 m² inkl. andel af trappe.

Bopælspligt

Alle lejligheder har bopælspligt, og lejer skal derfor registrere sig på adressen i folkeregistret.

Adresse

Boligerne ligger på Dronningensvej 14-16. Adgang i bil skal ske fra Peter Bangs Vej (se afsnit om færdsel og parkering).

Husleje og forbrugsafgifter

Diakonissestiftelsens seniorboliger er private udlejningsboliger, der udlejes på markedsvilkår.

De nye seniorboliger forventes at yde et positivt bidrag på to måder:

- Ressourcestærke seniorer bliver en del af fællesskabet på Diakonissestiftelsen, hvor man hjælper hinanden og drager omsorg for dem, der har færre ressourcer.
- Lejeindtægterne er med til at styrke det økonomiske fundament under Diakonissestiftelsen, så vi fortsat kan drive og udvikle ydelser inden for sundhed, omsorg, pleje og behandling.

Huslejen er fastlagt for den enkelte bolig ud fra en konkret vurdering af boligens beliggenhed mv. Se særskilt oversigt.

Huslejen reguleres årligt pr. 1. januar. Reguleringen sker efter nettoprisindekset og udviklingen i skatter og afgifter.

Depositum og forudbetalt leje

Indskud består af:

- depositum svarende til 3 måneders leje
- 3 måneders forudbetalt leje

Senest en uge efter underskrift på lejekontrakten skal 2 måneders forudbetalt leje og depositum svarende til 2 måneders leje betales.

Det resterende beløb svarende til 1 måneds forudbetalt husleje og depositum svarende til 1 måneds leje skal betales en måned før indflytning sammen med den første måneds husleje.

Lejeperioden er ubegrænset. Lejemålet er uopsigeligt frem til indflytning og de første 9 måneder efter indflytning. Derefter er der 3 måneders opsigelsesvarsel fra lejers side.

Huslejeopkrævninger foregår via betalingservice.

Forbrugsafgifter

El betales direkte til forsyningsvirksomheden.

Vand og varme betales a conto. Der må forventes en a conto betaling på ca. 100 kr./m² om måneden. For en bolig på 90 m² betyder det 900 kr. om måneden.

Antenne og internet

Månedlig afgift for TV og internetforbindelse afregnes direkte til udbyderen.

Vedligeholdelse

Lejer er forpligtet til at forestå den indvendige vedligeholdelse. Lejligheden skal være istandsat ved fraflytning (vil blive uddybet i lejekontrakten).

Lejligheden skal fraflyttes senest 14 arbejdsdage før lejemålets ophør. Lejer betaler leje i istandsættelsesperioden. Der udleveres vedligeholdelsesmanual til lejer ved indflytning.

Udlejningskriterier

Ved udlejning af seniorboligerne tilstræber Diakonissestiftelsen en beboersammensætning, som skaber et godt grundlag for et velfungerende fællesskab. Vi lægger blandt andet vægt på, at der ved den første indflytning er en bred aldersfordeling (fra

55 år og opefter). Med tiden vil der ske en naturlig udskiftning, og ved genudlejning vil det blive tilstræbt at sikre, at der til stadighed er både yngre og ældre seniorer i gruppen. Ved udlejningen sigtes endvidere mod at opnå et aktivt fællesskab, en god

fordeling af mænd/kvinder og enlige/par, samt at 40 procent af boligerne udlejes til Frederiksbergborgere. Hertil kommer naturligvis, at udbud og efterspørgsel efter de forskellige boligtyper skal gå op, således at individuelle boligønsker så vidt muligt opfyldes.

Alle ansøgere til en seniorbolig på Diakonissestiftelsen skal opfylde følgende kriterier:

- Er fyldt 55 år på indflytningstidspunktet
- Ingen hjemmeboende børn på indflytningstidspunktet

- Er selvhjulpne (= ikke visiteret til personlig pleje) på tidspunktet for indgåelse af lejeaftale

Diakonissestiftelsens bestyrelse har ret til at anvise beboere til hver 10. ledigblevne bolig.

Får man et tilbud om bolig, som man ikke ønsker at gøre brug af på det pågældende tidspunkt, beholder man sin placering på ventelisten, men om/hvornår man i givet fald får et nyt tilbud, vil afhænge af en række faktorer som nævnt ovenfor.

Færdsel og parkering

Cykel

Der er overdækket cykelparkering tæt ved indgangene. Herudover er der uoverdækkede cykelstativer til gæsteparkering.

Det er forbudt at cykle på stierne. Cykler skal trækkes hen til boligerne fra Dronningensvej eller Peter Bangs Vej/ Søndre Fasanvej.

Bil

Der vil være parkering forbeholdt seniorboligerne på terræn ved bygning 1 (området mellem hovedbygningen og Søster Sophies Minde). Man kommer til parkeringspladsen via Diakonissestiftelsens indkørsel på Peter Bangs Vej.

Det er kun i begrænset omfang tilladt at køre ind i boligområdet i bil. Nødvendig ærindekørsel er tilladt, for eksempel sygetransport, taxa, madudbringning eller af- og pålæsning af store genstande.

En beboerlicens på Diakonissestiftelsen koster i 2016 kr. 2.400/ år. Prisniveauet for parkering forventes at blive hævet i de kommende år. Endvidere vil der være en årlig prisregulering.

I Diakonissestiftelsens Udviklingsplan 2020 indgår en parkeringskælder i den vestlige del af Diakonissestiftelsen. Når parkeringskælderens er etableret, vil parkeringen på terræn bag bygning 1 blive nedlagt. Prisniveau for parkering i p-kælder er endnu ikke fastlagt. Fra parkeringskælderens vil der være udgang til haven og derfra nem stiadgang til seniorboligerne.

Offentlig transport

Der er busstop lige ud for Diakonissestiftelsen på Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej. Flere informationer om trafikforbindelser, indkøbsmuligheder mv. kan findes i dokumentet 'Fællesskab og aktiviteter'.

Husorden

Der foreligger en husorden med regler for husdyr, opsætning af elementer på facaden, rygning, parkering, altaner og terrasser mm. (se særskilt dokument). Øvrig husorden vil blive udarbejdet af udlejer i samarbejde med beboerforeningen inden indflytning.

Husdyr

Det er tilladt at holde max. 2 husdyr pr lejlighed.

Dyrene skal registreres hos udlejer. En af de seks boligblokke vil være husdyrfri (se husordenen).

Rygning

Rygning er kun tilladt i egen lejlighed. Da der er uddannelsesinstitutioner på matriklen, er rygning udendørs kun tilladt på afmærkede områder. Rygeforbuddet gælder også på altaner og terrasser. Rygning er ikke tilladt i fællesrum.

Boligerne

Skabe

Der er indbyggede skabe i omfang som angivet på plantegningerne. Skabe fra Trend i hvid.

Hårde hvidevarer

Der medfølger indbygget køle/fryseskab, opvaske-maskine, indbygningsovn og induktionskogeplader i alle boliger. Alle hvidevarer er fra Siemens.

Der er forberedt for vaskemaskine og tørretumbler i badeværelse. Der er ikke fællesvaskeri.

Varme

Boligerne forsynes via fjernvarme. Der er gulvvarme i hele boligen.

EI

Der er mange stikkontakter i lejligheden. Der vil være lysdæmperfunktion på centrale afbrydere.

Ventilation

Der er indblæsning (luftskifte) i alle rum. Desuden udsug i køkken (emhætte) og badeværelse.

Solafskærmning

Større vinduespartier med stort solindfald er forsynet med automatisk, udvendig solafskærmning. Der er mulighed for manuel regulering.

Elevator

Der er elevator i hver boligblok.

Postkasser

Der er postkasser i adgangsrummet i stueplan.

TV

Der vil være antenneudtag i boligen.

Telefon

Boligerne er forberedt for IP-telefoni (internetstik, der også kan anvendes til stationær IP-telefon). Der vil ikke være fastnet.

Depotrum

Til hver lejlighed hører et depotrum på 3 m² i kælder. Der er adgang med trappe og elevator til kælderen. Enkelte lejligheder har desuden depotrum/ walk-in closet i lejligheden.

Affald

Affald skal kildesorteres i lejligheden. I indretningen af køkkenerne er der taget højde for dette.

Beholdere til papir, glas, plast, metal mv. vil være at finde i overdækkede skure i nærheden af indgangene til boligblokkene. Der er affaldsskakt i hver boligblok til restaffald.

Private uderum

Alle lejligheder har adgang til et privat uderum. I stueetagen er der terrasser, på øvrige etager altaner/balkoner. Lejlighederne på øverste etage har desuden en privat tagterrasse.

Tilgængelighed

Alle lejligheder er udført med niveaufri adgang. Boligens rum er dimensioneret, så en kørestolsbruger kan komme rundt, og soveværelse og badeværelse er indrettet, så det er muligt at have en hjælper med. Belysningen både indendørs og udendørs er designet med særligt henblik på seniorers behov.

Boligerne er forberedt for, at ruminddelingen kan ændres, hvis der for eksempel bliver brug for at indrette soveværelset med en plejeseng. Der er mulighed for at udskifte visse dele af køkken og bad med henblik på handicapegnet indretning, ligesom det er muligt at installere motorstyret opluk på vinduer og terrassedøre. Se afsnittet om tilkøb. Haveanlægget er ligeledes planlagt under hensyntagen til brug af rollatorer og kørestole.

Materialer og tekniske beskrivelser

Udvendig

Facaderne på de nederste etager er murværk af tegl i en grågul nuance. De øverste etager beklædes

med zink. Tag udføres med sedum (grønt tag af stenurter og mosser) på tagpap.

Altaner, terrasser og tagterrasser

På altaner/balkoner og tagterrasser er der trædæk. Altaner/balkoner er udført med enten muret inddækning eller stålværn med håndliste i træ.

Indgangsparti

Der er dørtelefon. Adgangsrum beklædes med træpaneler, og gulve udføres med grågul genbrugstegl fra bygninger, der tidligere lå på Diakonissestiftelsens grund.

Gulve

Alle boliger har trægulve i ask. I badeværelset er der klinker på gulvet.

Vægbeklædning

Vægge er fuldspartlede, slebet og malet i hvid.

Entre

I entreområdet vil der være et skabsmøbel. I området vil der være belysning med spots.

Køkken

Vægge fuldspartles, slibes og males i hvid. Der monteres belysning i form af spots under overskabe.

- Køkkenelementer fra Trend i hvid med stålgreb
- Bordplade i massiv ask med stålvaske
- Armatur fra Hans Grohe

Hårde hvidevarer

- Kogeplade: Induktion
- Indbygget udtræksemhætte
- Indbygningsovn
- Integreret køle-/fryseskab

- Integreret opvaskemaskine (40 cm modul)
- Alle hvidevarer fra Siemens.

Badeværelser

Gulv udføres med grå klinker.

Vægge i bruseniche udføres med hvide klinker.

Øvrige vægge fuldspartles, slibes og males i hvid.

Nedhængt loft med indbygget belysning.

Belysningen vil have en nat-/vågefunktion.

Over vask opsættes spejl samt belysning.

- Væghængt toilet, Duravit
- Bordplade - helstøbt plade med vask
- Skabe fra Trend
- Armatur ved håndvask, Hans Grohe
- Bruseblandingsbatteri, Hans Grohe
- Brusestang, der også kan fungere som støttehåndtag
- Toiletrulleholder og håndklædekroge i børstet stål

Tilkøb

Der vil der være mulighed for, efter nærmere aftale med Diakonissestiftelsen, at foretage følgende ændringer i indretningen:

- hæve-/sænkevask i badeværelset
- svingbar vask i badeværelse
- skylle-/tørretoilet
- sænkbare overskabe i køkken
- 120 cm hæve-/sænkebord med vask i køkkenet
- motoropluk på terrasse/altan, store vinduer og indgangsdør

Udgiften hertil afholdes af lejer.

Projektudvikling

Seniorboliger Syd er tegnet af Tegnestuen Vandkunsten. En lille idégruppe af seniorer har sammen med Diakonissestiftelsen deltaget i projektudviklingen. Tekniske rådgivere i øvrigt er: Dansk Energi

Management og Esbensen (energi og installationer), Tyréns (konstruktioner) og Marianne Levinsen Landskab. Entreprenør: BM Byggeindustri. Byggeperiode: august 2016 - oktober 2017.