

Referat fra Informationsmøde torsdag den 25. april 2024 om renoveringen i Herlevhuse

73 fremmødte lejemål.

Annette Villaume bød velkommen og præsenterede følgegruppen:

Annette Villaume, Palle Jørgensen, Yvonne L. Madsen fra afdelingsbestyrelsen,

Lise Buhelt og Frank Sass fra SAB's organisationsbestyrelse

Christian Thorup, projektleder KAB, Ragavan Rudran chefkonsulent KAB, Jan Holbæk Nielsen

driftschef SAB, Johnny Frandsen driftsleder SAB,

Lars Erik Bancroft projekt,- og projekteringsleder og Jakob Suenson Schou sagsansvarlig arkitekt
begge fra firmaet Arkitema + Cowi.

Afbud: Lise Buhelt, Frank Sass, Johnny Frandsen, Jakob Suenson Schou.

Dirigent: Jan Holbæk Nielsen. Yvonne L. Madsen ref. og Ragavan Rudran ref. til spørgsmål m.m.

Lars startede med at sige, at Herlevhuse var et unikt byggeri. Det var dygtige arkitekter, der havde tegnet Herlevhuse. Både huse og område var en helt ny måde at lave et boligområde på. Samtidig var det første gang, der skulle bygges med betonelementer.

Herlevhuse er fortsat præget af pionerånden fra 1950'erne. Mange beboere passer i vidt omfang selv deres hus og have – det er skønt og man får det som man selv vil have det. Det private initiativ har medført, at der gennem årene er sket en voldsom knopskydning på de originale bygninger. Der foregår p.t. en registrering af tilbygninger. Krav fra kommunen.

Variationen i Herlevhuse er en meget vigtig del af bebyggelsens DNA. Variationen skal bevares og tilgodeses i det fremtidige Herlevhuse.

Man havde ved gennemgang af forskellige boliger konstateret, at der ikke var mange, der var uforandret i.h.t. den gang, de blev bygget.

Herlevhuse er, ligesom i de hidtidige kommuneplaner, udpeget som bevaringsværdig i den nyeste kommuneplan. Udpegningen sigter bl.a. på områdets helhed med arkitektoniske, landskabelige og rumlige kvaliteter og dermed også på friarealernes udformning og placering. Det er et krav fra Landsbyggefonden, at man skal undersøge muligheden for at udvide bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om en helhedsplan. Kommunen har i februar 2024 givet afslag på forespørgsel om evt. fortætning.

Status

Lars gennemgik de miljøundersøgelser, der var blevet lavet herunder asbest, PCB (maling) og Radon.

For asbesten betød det, at man ikke bare kunne udskifte taget. Asbesten skulle først fjernes og ligeledes skulle den isolering, der lå på loftet, enten fjernes eller pakkes ind.

Ang. PCB i malingen betød det, at man skulle finde ud af en arbejds metode til at fjerne PCB'en. Det betød også at man ikke ville isolere udvendigt. Der er ikke konstateret PCB i luftprøver fra boliger.

Vedr. Radon er det sådan, at det oprindelige terrændæk ikke er lufttæt, så der kan trænge radon op fra undergrunden. Afdelingen har udført målinger fordelt over hele bebyggelsen. Der er som forsøg etableret mekanisk ventilation med varmegenvinding i udvalgte boliger som efter kort tid har reduceret indholdet af radon markant. Forbedring af indeklima herunder indhold af radon i boligerne skal indarbejdes i en helhedsplan. Der er ingen grund til bekymring - husk at lufte ud

Der var lavet nogle målinger omkring vinduer og døre. De fejlede ikke noget men samlingen mellem vindue og facader er ikke udført korrekt, så der skal isoleres omkring vinduerne for at få dem tætnet.

Borekernerne viser, at betonen er af god kvalitet, alderen taget i betragtning. Endvidere viste det sig, at den betonreovering, der blevet lavet ved den sidste reovering stadig var i orden, så det var nye revner, der skulle ordnes.

Lars kom ind på **spørgeskemaundersøgelsen** – resultatet af undersøgelsen ligger på [Herlevhuse.dk/helhedsplan](https://herlevhuse.dk/helhedsplan).

Lars oplyste, at følgegruppen var kommet frem til, at Herlevhuse skulle have en **bevarende reovering**.

En bevarende reovering som fremtidssikrer de kulturhistoriske bevaringsværdier. En nænsom reovering af klimaskærmen, kombineret med varmeisolering i tagrum, fjernvarmetilslutning og boligventilation som sikrer, at de kulturhistoriske værdier bevares, samtidigt med at boligernes indeklima og varmekonsum forbedres og til den mindst mulige huslejestigning.

Derudover er det en stor fordel, at ressourceforbrug til nye materialer begrænses. En begrænset reovering sikrer at flest mulige individuelle råderetstiltag kan bevares.

(se mere hvad det indebærer på de slides, der bliver langt på [Herlevhuse.dk/helhedsplan](https://herlevhuse.dk/helhedsplan))

Fjernvarme

Jan oplyste, at der havde været et møde med Vestforbrændingen. Herlevhuse kan få fjernvarme foråret 2026.

Vi vil gerne have fjernvarme inden reoveringen også fordi flere af vores gasfyr trænger til udskiftning.

Landsbyggefonden

Christian gennemgik hvad/hvilke ting Landsbyggefonden dækker. Der er afsendt en ansøgning den 19. marts 2024 og vi har allerede nu fået oplyst, at der sker en besigtigelse den 6. juni 2024

Ansøgningen og besigtigelsen er forudsætninger for at fonden eventuelt kræver udførelse af supplerende undersøgelser og at der efterfølgende udarbejdes en finansieringsskitse.

Finansieringsskitserne fastlægger det forventelige huslejeniveau efter endt reovering og finansieringer, hvor både Landsbyggefonden, SAB og Herlevhuse bidrager.

Huslejeniveauet kan derfor først blive fremlagt til beboernes godkendelse, når Herlevhuse har modtaget en finansieringsskitse og bidragsyderne har godkendt finansieringen.

Herefter udarbejdes ansøgning om skema A, som styrende budget. Ansøgning om skema B sker på baggrund af et licitationsresultat. Indberetning af skema C er byggeregnskabet efter reoveringens afslutning.

Det forventes, at beboerne kan stemme om skema A i 2025 og stemme om skema B 15 mdr. efter skema A.

Beboerne vil blive indbudt til temamøder inden der skal stemmes om skema A.

Tidsplan

Da Landsbyggefonden laver en besigtigelse allerede juni 2024 vil der blive lavet en ny tidsplan, som lægges på [Herlevhuse.dk/helhedsplan](https://herlevhuse.dk/helhedsplan)

Her følger spørgsmål, der blev stillet af beboerne på mødet. Disse spørgsmål blev besvaret af rådgiver fra Arkitema Lars Erik Bancroft, driftschef fra KAB Jan H. Nielsen og projektleder fra KAB Christian Thorup.

Spørgsmål: Bliver det en selvstændig emhætte, der bliver opsat i køkkenet? Det bliver vel ikke koblet på boligventilation med varmegenvinding?

Svar fra Lars: *Emhætten bliver installeret separat med en friskluftsventil på facaden.*

Spørgsmål: Hvilke dele af renovering er støtteberettiget fra Landsbyggefonden (LBF), og bliver beboerne præsenteret for de andre tre modeller for renovering?

Svar fra Lars: *Fordelingen af støtte fra LBF kender vi ikke endnu. Vi har indsendt en ansøgning til LBF for bevarende renovering, da Herlevhuse har en kulturhistorisk værdi.*

I følgegruppen har de økonomiske modeller været præsenteret, og det er blevet besluttet at arbejde videre med en bevarende renovering. LBF kommer på bestigelse i Herlevhuse i juni, og på et senere tidspunkt melder LBF ud omkring finansieringsform og herunder hvilke dele af renoveringen der er støtteberettiget.

Spørgsmål: Hvorfor bliver facaderne ikke efterisoleret?

Svar fra Lars: *Det vil være meget vanskeligt og dyrt at efterisolere facaderne udvendigt, og Herlevhuse vil miste den værdi, som husene har i forhold til deres bevaringsværdi.*

Når vi etablerer ventilationsanlæg med varmegenvinding, så får man også opvarmet overflade, og taget bliver efterisoleret og vinduerne bliver tætnet, så boligens samlede varmeforbrug bliver forbedret. Men det bliver ikke som nybyggeri.

Spørgsmål: I forhold til dem der fået nye badeværelser via individuel modernisering; hvordan bliver restgælden på realkreditlånet indfriet, som afdelingen har optaget?

Svar fra Jan: *Gælden bliver indfriet af afdelingen således, at den pågældende beboer ikke hæfter, fordi der skal laves nye badeværelser.*

Spørgsmål: Bliver ydervægge malet over for at isolere PCB?

Svar fra Lars: *Det er svært at svare på, da det er lidt indviklet, og vi ikke har den præcise løsning på PCB-forsegling. Vi har heldigvis tiden med os, og der bliver hele tiden udviklet på løsninger til at forsegle PCB.*

Spørgsmål: Rygterne siger at carporte og garager, som beboerne selv har bygget op ad husene skal nedrives, da der skal isoleres udvendigt. Nu får vi at vide, at der ikke skal isoleres udvendigt. Hvordan skal vi forholde os det?

Svar fra Jan: *Det er en kombination af forskellige ting blandt andet krav fra Herlev Kommune om at alle tilbygninger, som ikke er godkendt, skal lovliggøres inden den 1. juli 2024. Derfor er der igangsat en opgave med at få kortlagt og registeret alle tilbygninger med og uden tilladelser. I hører nærmere om det, når opgaven er tilendebragt.*

Spørgsmål: Hvad skal der ske med de små badeværelser i kælderen; bliver de ikke renoveret?

Svar fra Lars: *Alle boliger skal have tidssvarende badeværelse.*

Spørgsmål: Bliver vi boende under renoveringen?

Svar fra Lars: *Det er usikkert på nuværende tidspunkt. Det er noget, som er drøftet lidt i følgegruppen, men der er ikke taget beslutning om genhusning.*

Spørgsmål: Synes I at en responsgrad på 34 % fra spørgeskemaundersøgelserne er flot?

Svar fra Lars: *Det er meget flot taget i betragtning af vi normalt kun modtager ca. 10 %. Vi har modtaget 94 besvarelser, hvilket svarer til ca. 36 % i responsgrad.*

Spørgsmål: Kommer der nye radiatorer?

Svar fra Lars: Nej

Spørgsmål: Ifølge spørgeskemaundersøgelsen er 70 % af beboerne utilfredse med opvarmning, og derfor undrer det mig, at det ikke er medtaget.

Svar fra Lars: Det er gennemtænkt i forhold til de realistiske scenarier. Flere tiltag i helhedsplanen vil medføre at beboerne kommer til at opleve en væsentlig forbedring af opvarmning og indeklima. Med varmeisolering på lofter, tætning af vinduer og boligventilation med varmegenvinding kan man anvende det gamle varmeanlæg, som ellers er underdimensionerede i forhold til den lavere fremløbstemperatur, som kommer, når vi går over til fjernvarme. Det er det samme argument som for alle de andre elementer, at hvis vi skal ind og lave varmeanlæg i alle de her huse, hvor de allesammen er forskellige, så begynder det at se meget uoverskueligt ud. Det kan sagtens løses teknisk, men i forhold til økonomi og tid, så ville det være vanskeligt.

Spørgsmål: Kan vi som beboere gå i gang med nogle småprojekter som f.eks. udestue, ordne fliser, mv.? Det virker som om, at helhedsplanen er på et usikkert grundlag.

Svar fra Jan: Vi er i gang med en undersøgelsesfase, og I som beboere har ikke besluttet igangsætning af helhedsplanen. Det kan ikke anbefales at starte på små projekter, før der er truffet en endelig beslutning om helhedsplanens udformning.

Spørgsmål: Hvad sker der med mit nye badeværelse, der ligger ud til en ydervæg, og hvor der er meget koldt – nu når der ikke bliver isoleret udvendigt?

Svar fra Jan: De detaljer er ikke helt på plads. Men der hvor der er to sekundære rum, hvor badeværelser skal opføres, bliver væggene isoleret.

Spørgsmål: Er det rigtigt forstået, at der ikke kommer huslejestigning, før projektet er færdigt?

Svar fra Christian: Det kommer an på hvordan finansieringen er opdelt. Kommer byggesagen i likviditetsudfordringer, bliver der optaget realkreditlån i etapevis, hvilket vil betyde huslejestigning. Det gør man for at spare på de store byggelånsrenter. Uanset hvad får man først huslejestigning, når forbedringen er udført.

Spørgsmål: Hvordan ser planen ud når man går i gang? Tager man et hus ad gangen eller alle tage på én gang?

Svar fra Christian: Det er svært at svare på nuværende tidspunkt. Det kommer an på projekteringen og planlægningen, som kommer til at være afsættet for det. Og derudover ender det også som regel med, at man indgår i en dialog med den entreprenør, som får tildelt opgaven.

Spørgsmål: Må man opsætte solceller på sit tag, når renoveringen er færdig?

Svar fra Christian: Vi har fået undersøgt, om det er rentabelt at lave som et fælles projekt. Det er på ingen måde rentabelt.

Hvis man vil, kan man lave det individuelt og tilslutte anlægget til egen elmåler. Jan supplerede med at sige, at det vil blive en råderetssag.

Spørgsmål: Er det rigtigt forstået at renoveringen først starter i år 2027?

Svar fra Christian: Ja, det er korrekt.

Spørgsmål: Skal der forsættes med at skifte tagplader indtil renoveringen går i gang?

Svar fra Jan: Ja, det skal der. Løbende udgifter til afværgeforanstaltninger kan godt blive medtaget i finansieringen for renoveringen, hvis man ansøger om det hos Landsbyggefonden.

Spørgsmål: Bliver referater fra følgegruppemøderne lagt op på hjemmesiden?

Svar fra Yvonne: *Referater fra følgegruppemøderne fra nr. 9 ligger allerede på hjemmesiden.*