**Referat fra Informationsmøde torsdag den 27. februar 2025**

**om renoveringen i Herlevhuse**

55 fremmødte lejemål.

Palle Jørgensen bød velkommen og præsenterede afdelingsbestyrelsen:

Annette Villaume, Palle Jørgensen, Yvonne L. Madsen, Irene Petersen, Henrik R. Hansen, Kim Johansen, Flemming Andersen

Følgegruppen:

Annette Villaume, Yvonne L. Madsen, Palle Jørgensen fra afdelingsbestyrelsen, Frank Sass fra SAB´s organisationsbestyrelse, Christian Thorup, projektleder KAB, Jan Holbæk Nielsen driftschef KAB, Johnny Frandsen driftsleder SAB, Lars Erik Bancroft, arkitekt projekt,- og projekteringsleder, Morten Ploug arkitekt, Marianne M. Lindhardt arkitekt står for temamøderne, alle 3 fra Arkitema + Cowi

Afbud: Frank Sass, Johnny Frandsen, Henrik R. Hansen  
Ref.: Yvonne L. Madsen

**Bebyggelsens kvaliteter** **– historiske værdi – bevarende renovering v. Lars**  
Efter krigen var der står boligmangel og mangel på faglærte bygningsarbejdere men stor arbejdsløshed blandt ufaglærte. Man undersøgte/planlagde nye metoder og byggesystemer, byggeri der kunne udføres af ufaglært arbejdskraft samt bygges hele året.

Der var ingen tidligere erfaringer med elementbyggeri i forbindelse med boligbyggeri men alligevel valgte boligselskabet samt Københavns kommune at gennemføre eksperimentet.

Derfor blev Herlevhuse det første store elementbyggeri i Danmark – arnestedet for det industrialiserede byggeri og dermed en vigtig hjørnesten i opbygning af velfærdssamfundet.

Bevaringsværdig

Herlevhuse er udpeget som bevaringsværdig både i den nuværende men også i tidligere kommuneplaner.  
Det er bl.a. p.g.a. områdets helhed med arkitektoniske, landskabelige kvaliteter og friarealernes placering og udformning.   
Landsbyggefonden ville gerne have lavet en fortætning (bygning af flere boliger) men dette gav Herlev kommune afslag på i februar 2024 med henvisning til bevaringsværdiheden.

Udfordringer og løsninger  
Husene er bygget af facadeelementer – ens men dog forskellige og forskellige hustyper.

Fritliggende huse, rækkehuse, boliger med kælder.

Fællesnævner: boligerne er praktiske med koksrum og bryggers som ikke er til beboelse.  
Mange af boligerne er ændret af beboerne gennem tiderne.  
Grunde og veje er forskellige.

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

Det er afgørende at finde fællesnævnere for at finde kvaliteter som skal bevares og finde fælles udfordringer og løsninger

Bevarende renovering

En nænsom renovering af klimaskærmen, kombineret med varmeisolering i tagrum, fjernvarmetilslutning og boligventilation, sikrer at boligernes indeklima og varmeforbrug forbedres - til den mindst mulige huslejestigning - samt en stor fordel at ressourceforbrug til nye materialer begrænses og at de kulturhistoriske værdier bevares.

En begrænset renovering sikrer at flest mulige individuelle råderetstiltag kan bevares.

Lars gennemgik herefter hvert enkelt punkt ang. arbejdets udførelse og omfang.

• Asbestsanering af tagrum, varmeisolering og loftstrappe, ny tagbeklædning med bølgeplader, tagrender og nedløb

• Facader miljøsaneres for PCB ,betonrenoveres og males, indvendig efterisolering af bryggers og koksrum.

• Eksisterende døre og vinduer bevares, men pakkes for at sikre en tæt klimaskærm.

• Fjernvarme (er ikke med i selve renoveringen, men skal etableres inden renoveringen)

• Ventilation

• Nyt bad indrettes i bryggers eller koksrum i boliger som ikke allerede har nyere baderum. Eksisterende toilet bevares.

• El Ny stikledning, tavle og elinstallationer. (Projektet tilpasses individuelt)

• Udover bygningsrenoveringen ansøges om midler til fællesarealerne, beplantning, opholdsarealer og belysning.

Fordele

Forbedrer indeklima og boligkomfort, geometrien bevares og følgearbejder begrænses, begrænset materialeforbrug, transport og byggetid, Herlevhuses kulturhistoriske værdi sikres for fremtiden

Hvad er ikke indeholdt

Efterisolering af facader, gulve og terrændæk, køkkener

**Landsbyggefonden v. Christian**

Landsbyggefonden gennemførte besigtigelse i bebyggelsen den 6. juni 2024 med deltagelse af Følgegruppen og kommunen. Landsbyggefondens tilkendegivelse var meget positiv.

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

Finansieringsskitsen fastlægger det forventelige huslejeniveau efter endt renovering 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 renoveringens afslutning.

**Indvendig /udvendig registrering v. Morten**

De store undersøgelser blev gennemgået:  
- Asbest, PBC, elementskader, tæthed omkring vinder/døre.

Spørgeundersøgelsen:

- Opvarmning - indeklima - tag

Resultatet af den tekniske gennemgang af samtlige boliger:

- 99,6% af boligerne blev gennemgået.  
- Elinstallationer - isolering af ydervægge i opholdsrum, bryggers,- og koksrum – skimmelsvamp - bad og toilet -vvs installationer (hvor de er installeret, og hvilken type hus) – vægge (hvor mange der er/nedtaget vægge)  
Alle data er gemt i Dalux registeret. Det betyder at ejendomskontoret har tjek på hvad der er i husene – ombygninger m.v.

**Temamøder udearealer – badeværelser - beboerlokale/fælleshus v. Marianne**

Der er 2 temadage – 13. marts med udearealer og 3. april med badeværelser.  
Møderne holdes i beboerlokalet. Det blev oplyst, hvordan man arbejder med temamøderne.  
Udearealer: Landsbyggefonden vil give nogle penge til udearealer – biodiversitet, legepladser, stisystemer, affaldssortering, parkering  
Badeværelser: Landsbyggefonden giver penge til nye badeværelser. De accepterer ikke badeværelser i kælder.  
I den tekniske undersøgelse af boligerne var badeværelserne også blevet registreret, så den registrering blev gennemgået for at oplyse hvordan/hvor badeværelserne kan indrettes i de forskellige boligtyper.

Fælleshus: Da landsbyggefonden går ind for fællesskab vil de give penge til et fælleshus.

**Spørgsmål**

**Spørgsmål**: Får beboerne indflydelse på hvor badeværelset skal være  
Svar: Det kommer an på, hvor installationerne ligger. Måske flytte vægge, lytte til beboerne, bryggers/koksrum.   
**Spørgsmå**l: Kan badeværelse ligge inde i boligen  
Svar: Det skal ligge i bryggers/koks – intet er afgjort

**Spørgsmål**: 2 toiletter i en lille bolig – udvide toilet  
Svar: Landsbyggefonde vil have en bedre kvalitet  
**Spørgsmål**: 2 bad,-og toilet - duer ikke

**Spørgsmål**: Hvad med badeværelser i kælder  
Svar: Landsbyggefonden vil ikke acceptere bad og toilet i kælder  
**Spørgsmå**l: Hvad er loftet på huslejen, høj husleje gør ikke Herlevhuse attraktive.  
Man skulle måske se på, hvem der bor i Herlevhuse  
Svar: Herlevhuse er attraktiv og det vil de blive også med en højere husleje  
**Spørgsmål**: Hvad med de lån vi har pt (badeværelse)  
Svar: De bliver frikøbt  
**Spørgsmål**: Hvis man er tilfreds, hvorfor skal det så væk, hvis det er OK  
**Spørgsmål**: Dejligt med 2 badeværelser. Vi bliver ikke enige på temamødet, der er mange, der ikke har behov for 2 badeværelserne

**Spørgsmål**: Hvad når bryggers er køkken og godkendt  
**Spørgsmål**: badeværelse i kælder  
Svar: Landsbyggefonden vil ikke acceptere badeværelse i kælder  
**Spørgsmål**: Hvad hvis det er godkendt, kigger man på det  
Svar: Måske  
**Spørgsmål**: Hvad med ventilation i kælder  
Svar: Der skal kigges på det  
**Spørgsmål**: Hvad med træk fra gulve  
Svar: Strategien er at lave så lidt som, muligt. Det bliver dyrt at lave nye gulve. Ventilation er god og vil give varme

**T2 registrering af tilbygninger v. Jan**  
Der er rigtig mange knopskydninger i Herlevhuse. Nogle er godkendt men de fleste er det ikke.  
Det var meningen, at Herlevhuse skulle have afleveret resultatet af undersøgelsen til Herlev kommune i slutningen af 2024, men det har desværre ikke kunne lade sig gøre.

Hver enkelt beboer vil få besøg af Johnny, Jan og Palle for at gennemgå deres knopskydninger.

Og knopskydningerne kan være:  
Afstand til skel - Bebyggelsesprocent – Varmeisolering – Brand – Konstruktion - Istandsættelse, nedrivning.

**Fjernvarme v. Jan**

Der er en rimelig dialog mellem KAB og Vestforbrændingen  
Udlægning af fjernvarme i Herlevhuse vil starte august 2025 og slutte 2026.  
Stik inde i boligerne bliver først udført efter august 2025

**Tidsplan v. Lars**Tidsplanen er desværre forlænget lidt.   
Der vil blive et informationsmøde forhåbentlig i august og måske også en beslutning om skema A.

**Spørgsmål**

**Spørgsmål**: Hvad hvis det bliver nedstemt  
Svar: Ny plan – men måske nye tage, som der skal lånes penge til  
**Spørgsmål**: Genhusning  
Svar: Landsbyggefonden mener at der skal genhuses  
**Spørgsmål**: Genhusning, hvor lang tid  
Svar: Kan ikke svar på det – det bliver individuelt og dyrt  
**Spørgsmål**: Genhusning   
Svar: For alle – rullende

**Spørgsmål**: Skal vi allerede stemme om skema A. Ingen ved noget rigtigt, temaer bliver hastet igennem

**Spørgsmål**: Der skal bare gå hurtigt  
**Spørgsmål**: Huslejestigning  
Svar: Etapevis stigning

**Spørgsmål**: Kan vi ikke lave tagene først  
Svar: Det bliver for dyrt  
**Spørgsmål**: Hvornår ved vi noget om huslejestigning  
Svar: Inden skema A  
**Spørgsmål**: tidshorisont for T2  
Svar: Slutning af marts  
**Spørgsmål**: Alle er jo ikke interesseret i alle de nye badeværelser  
Svar: Vi er forpligtet overfor næste generation  
**Spørgsmål**: Får vi en mail ang. T2 inden I kommer  
Svar: Ja

**Spørgsmål**: Økonomi efter skema A  
Svar: Svært at sige noget om  
**Spørgsmål**: Fjernvarme  
Svar: Der har ikke været en ordentlig kommunikation mellem os og Vestforbrændingen  
**Spørgsmål**: Hvad med el biler  
Svar: Der findes en løsning

**Spørgsmål:** Hvad med parkering når fjernvarme skal graves ned.  
Kan man få parkeringstilladelse på Runddyssen

Svar: Det finder vi ud af.

Der blev spurgt, om hvor mange der evt. ville deltage i temamødet den 13. marts om udeareal – der var ikke så mange.

Der var rigtig mange, der gerne ville deltage i temamødet den 3. april om badeværelser.