

Herlev almennyttige Boligselskab

HØJBJERG VÆNGE

DAB mrk.	PRJ-2011-00043
	10-2
	RHS
E-mail	rhs@dabbolig.dk
Direkte tlf.	77 32 02 22
Dato	13. januar 2026

Kære beboere,

Den 27. november 2025 blev der holdt et beboermøde - fortrinsvist for beboerne i Etape 3 - vedrørende byggesagen.

Vi viste de slides, som du finder på de efterfølgende sider.

De skal læses med følgende forbehold:

Alle visualiseringer og plantegninger illustrerer ikke dét, vi kommer til at bygge, men rammerne for, hvad vi nu arbejder videre med. Der er stadig mange forhold, der skal løses, både omkring altaner, elevatorer og badeværelser. Der er konstruktionsmæssige forhold, der undersøges yderligere og der skal drøftes en række forhold med Herlev kommune. Byggeudvalget arbejder videre i samarbejdet med tekniske rådgivere, og vender tilbage til beboerne med yderligere information, når det vides med større sikkerhed, hvad der bliver udbudt til en entreprenør.

Hovedprincippet bag det, vi nu arbejder med er at sikre at klimaskærmen (tag, fundament, facade m. vinduer) bliver renoveret, så beboerne i etape 3 også får en øget komfort, men også fordi det faktisk er disse tiltag, der skal løse de nuværende problemer med skimmel, kulde etc.

Vi arbejder også med at der skal laves nye badeværelser. En række ting så som nye gulve, nye køkkener m.m. forventes der ikke at være råd til.

Hvis du er i tvivl så ret henvendelse til ejendomskontoret. Så er det muligt, at vi fremkommer med et svar i et kommende nyhedsbrev.

Orienteringsmøde om etape 3 (byggesagen)

27. November 2025

Beboerlokalet/festsalen





Dagsorden

- Baggrund for mødet
- Status siden sidst
- Fra den oprindelige til den nye plan
- De røde blokke, blok S, T og OG
- De to blokke med svalegange, blok E og H
- Samarbejde med fonden / økonomi
- Genhusning
- Procesplan
- Spørgsmål

Baggrund for mødet og status siden sidst

Hvorfor er mødet mest for beboere i etape 3

Fordi det er væsentligt at beboerne nu hører hvad der forventes at kunne være den realistiske plan for det videre arbejde med etape 3, der har været næsten sat i bero over lang tid.

Det vi viser i aften er rammerne for hvad vi nu arbejder videre med. Elementer er faldet bort, så som yderligere etager. Andre elementer har været med tidligere, været fundet for dyre men er nu omfattet igen.

Det vi viser i aften er ikke et projekt som nu kan udbydes til en entreprenør det er rammerne som de er afklaret med fonden, kommunen og ikke mindst byggeudvalget.

Fra den oprindelige plan til den nye plan

Etape 3

Udgøres af blokkene OG, S og T med 156 boliger samt blok E og H med 24 nye boliger.

Indeholder følgende renoveringsarbejder:

Der etableres tilgængelighedsboliger i 3 opgange med elevator

facader og gavle efterisoleres og facaderne beklædes med skærmtegl

/induer udskiftes til lavenergipartier med ventilationsvinduer i opholdsrummene

Der etableres nye altaner

Der etableres nye udsagningsanlæg

/and- varme- og elinstallationer udskiftes

Der lægges nye tage på alle blokke

Tage forstærkes, så de er forberedte til senere opsætning af solpaneler, med forventet egenprodukt af el på ca. 40 %

Alle badeværelser totalrenoveres.

Køkkener udskiftes i tilgængelighedsboliger

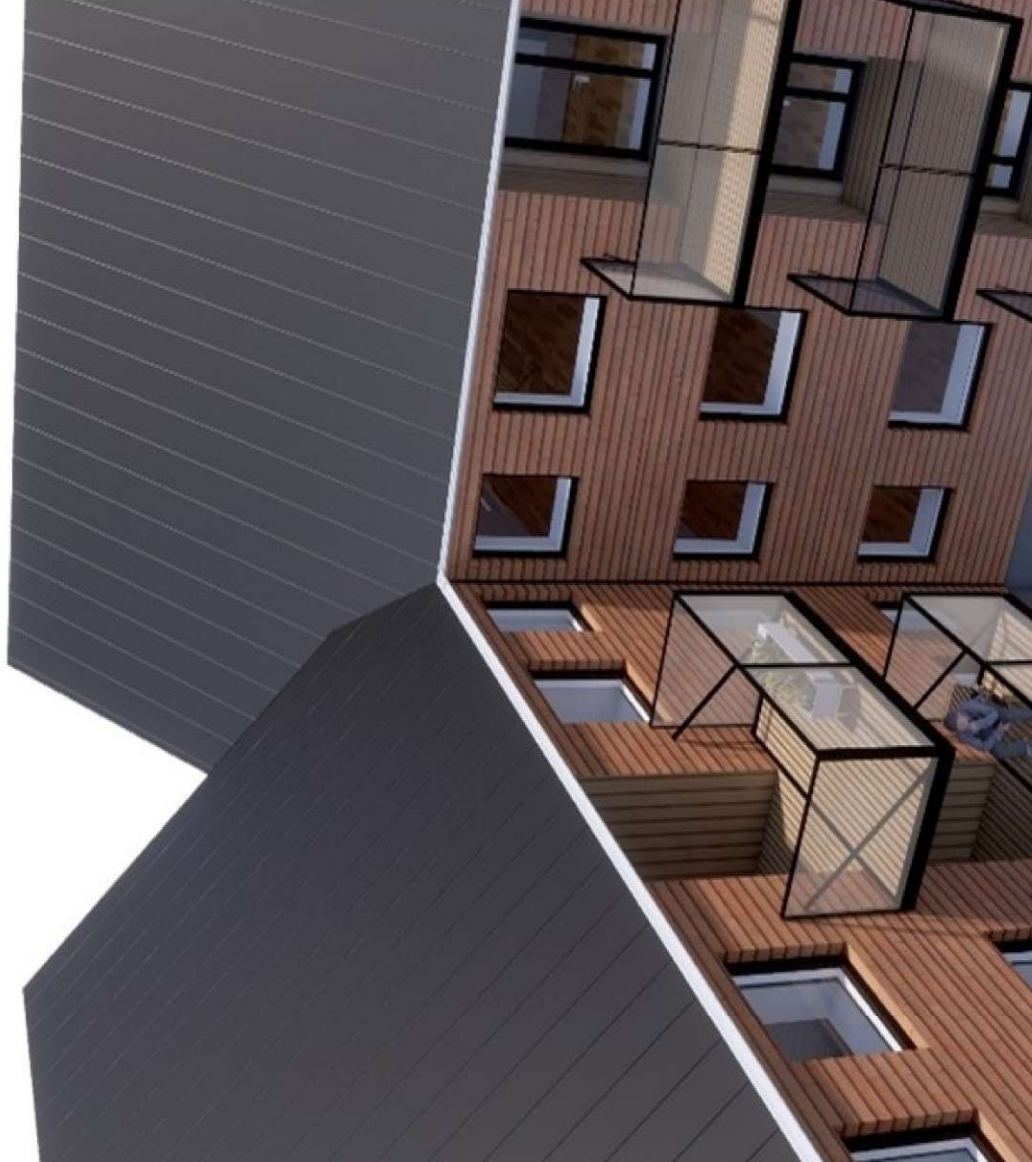
Fra den oprindelige plan til den nye plan

Der udføres følgende arbejder på udearealerne:	
nye indgangspartier og halvtage	
elysning på udearealer eftergås og suppleres	
nyt affaldssystem i form af affaldsøer med nedgravede beholdere	
Mulighed for tilkøb af nye beboerhaver	
Ændringer i forhold til tidligere oplyst	
blok E og H er flyttet over til etape 3 og de projekteres nedrevet og genopført som helt nye blokke.	
Der etableres ikke tagboliger på blok OG, S og T	
Der udføres efterisolering af både facader og gavle	
eksisterende altaner inddrages ikke i boligerne	
Der etableres ikke flere carporte	

[illegible][illegible]

De røde blokke, blok S, T og OG Nye tage

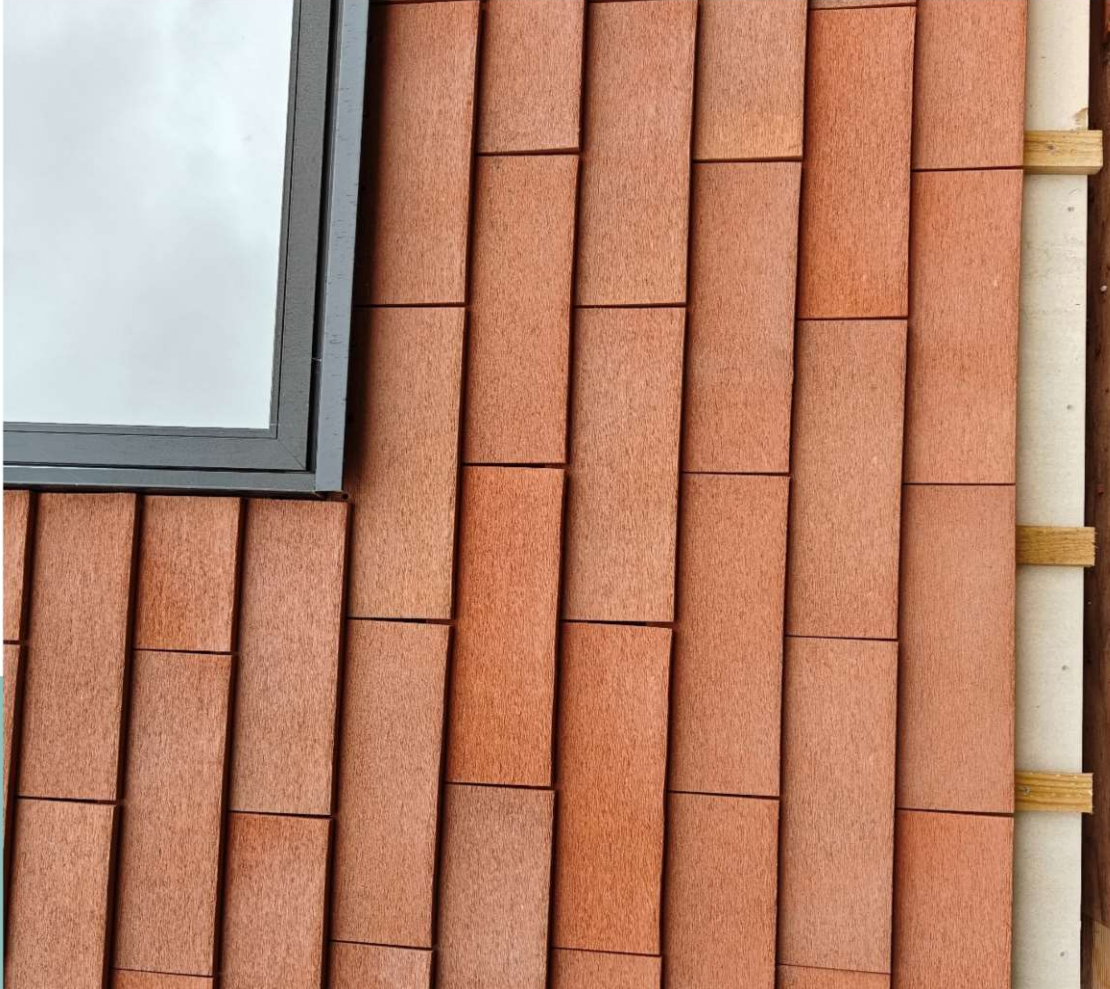
- Nye tage udføres med sort stålbeklædning
- Ny spærkonstruktion eller opretning af eksisterende spær pga. ny taggeometri
- Nye tage som rejste tage i stedet for valmede tage som i dag.
- Bedre arkitektonisk sammenhæng med ens tagform for alle blokke.



De røde blokke, blok S, T og OG

Efterisolering facader

- Eksist. facader efterisoleres og beklædes med skærmtegl i røde farver som nuværende murværk
- Skærmtegl opsættes på bærende stålsystem opsat på facaderne
- L-profil – 400 x 175 mm
- Farve Rustrød m. farvespil
- Der kan ses en prøve på skærmtegl på mock-up (Herlevgårdsvej 17B)



De røde blokke, blok S, T og OG

Nye vinduer

- Eksist. vinduer udtages og der isættes nye ventilationsvinduer
- Nye vinduer skal kunne pudses udvendigt indefra.
- Opfylder krav til redningsåbninger
- Farve sorte karme og inddækning
- Der kan ses en prøve på vindue på mock-up (Herlevgårdsvej 17B)



De røde blokke, blok S, T og OG

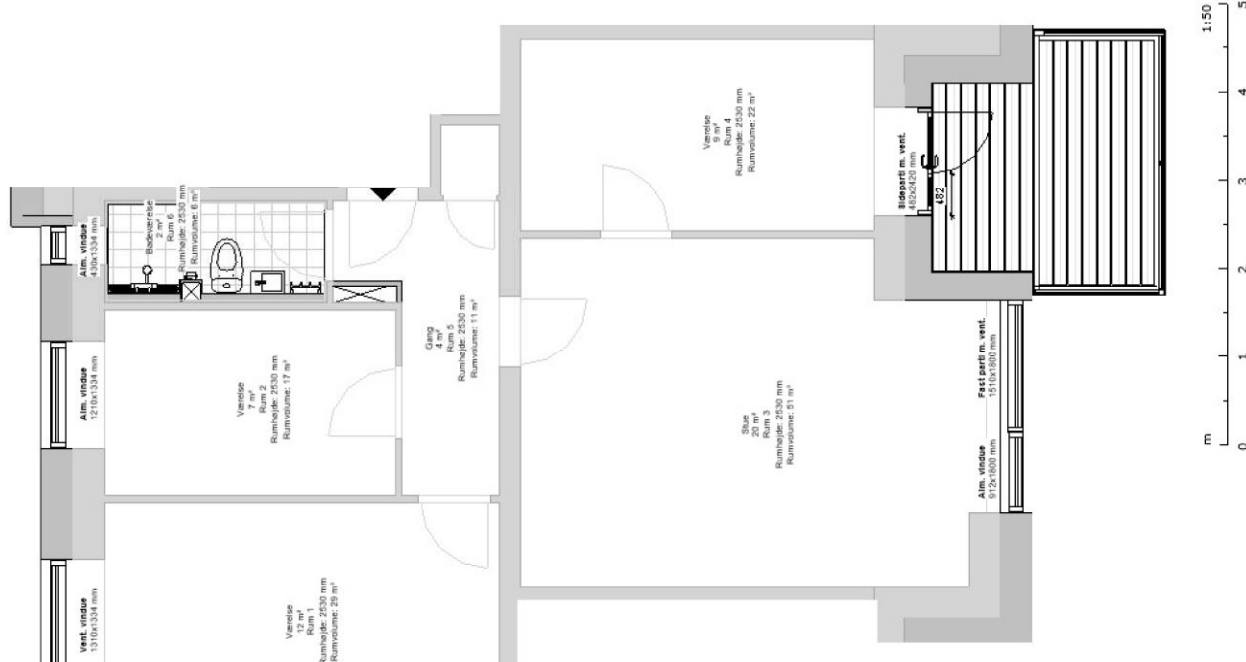
Nye altaner

- Nye altaner ens for alle boliger.
- Udføres i sort stål med matterede glasfelter
- Mål ca. 1,5 x 3 meter
- Farveafstemt med ny tagbeklædning og nye vinduer
- Adgang til nye altaner fra værelse



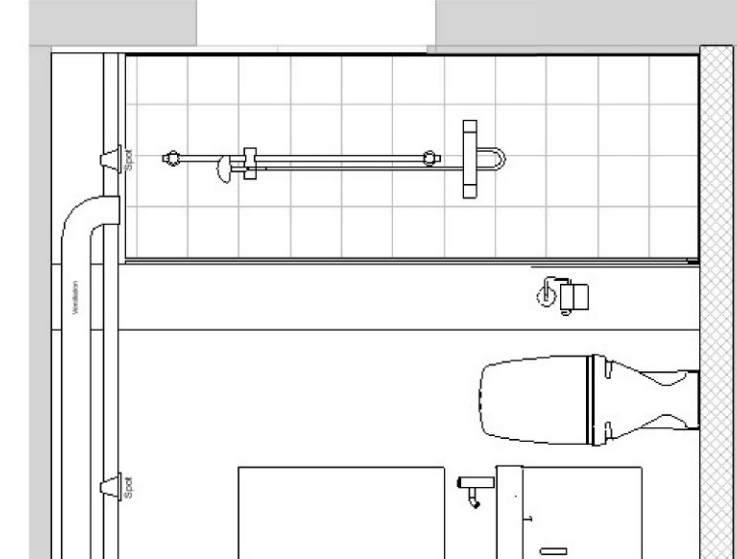
De røde blokke, blok S, T og OG Renoveringsboliger

- Fælles for blok S-T-OG
- Eksisterende badeværelse nedrives og bygges nyt
- Der isættes nye vinduer. Normale 3-lags og ventilationsvinduer
- Der skiftes faldstammer, vandrør, el og varmeinstallationer i badeværelser
- Der etableres udsugning fra køkkener og badeværelser
- Nye altaner
- Ny facadeisolering

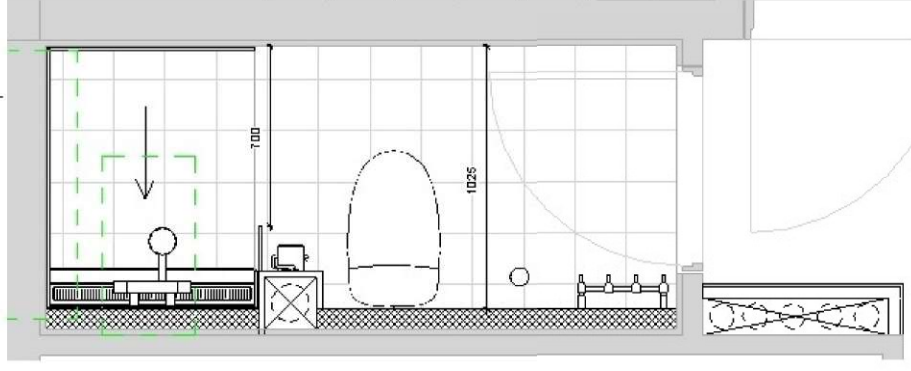


De røde blokke, blok S, T og OG Nye badeværelser

- Fælles for blok S-T-OG
- Eksisterende badeværelser nedriv og der bygges nye med nye overflader og sanitet
- Der isættes nye større 3-lags vinduer
- Der skiftes faldstammer, vandrør, og varmeinstallationer i badeværelser
- Varmen etableres ved en håndklædetørrer suppleret med elektrisk gulvvarme
- Der etableres udsugning fra badeværelser
- Nye større vinduer



Badeværelse



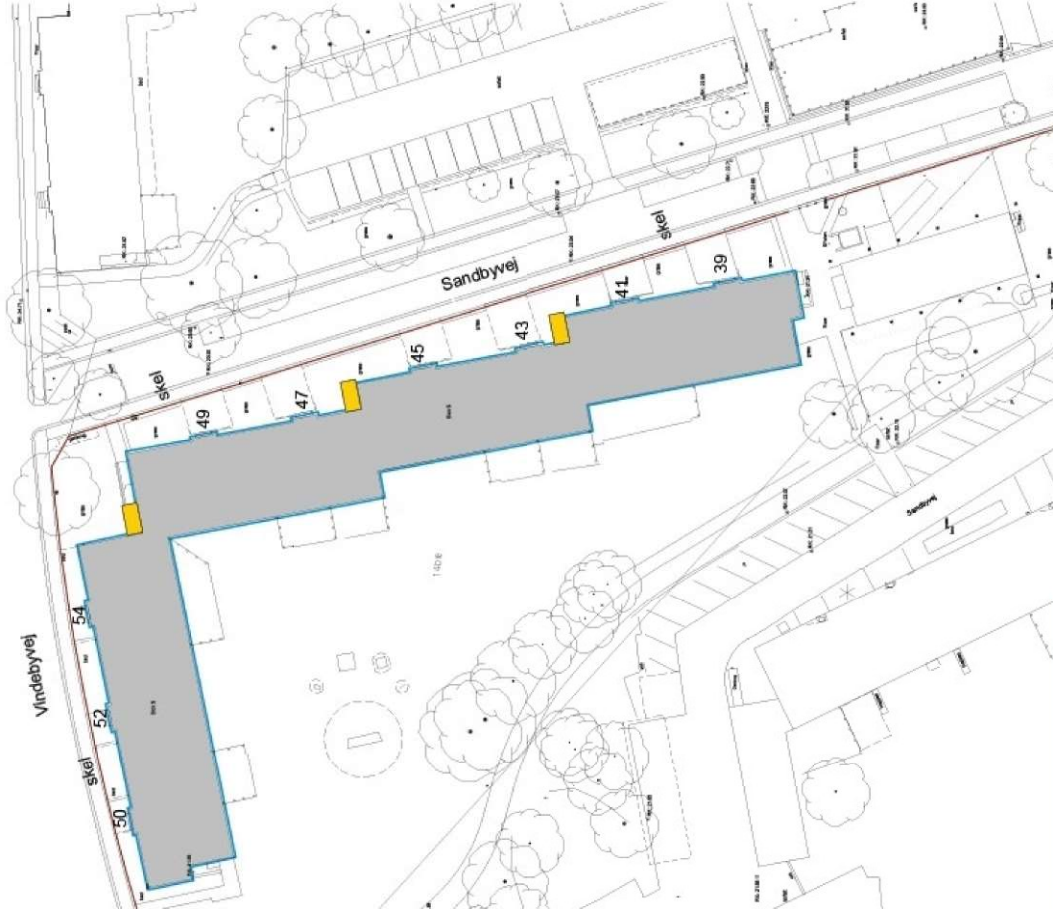
Badeværelsesplan

De røde blokke, blok S, T og O

Nye tilgængelighedsboliger med elevatoradgang

Forslag A:

- Elevatorer opsættes i "knæk" i bygningerne udvendigt
- Elevatorer iklædes samme skærmtøj som på facaderne
- Nye elevatorer optager ikke plads i boligerne, dvs. boligstørrelsen bevares
- Elevatorer kan optage niveauforskelle mellem boligerne. Elevatorer går til kælder
- Adgang til elevatorer fra stue eller køkken



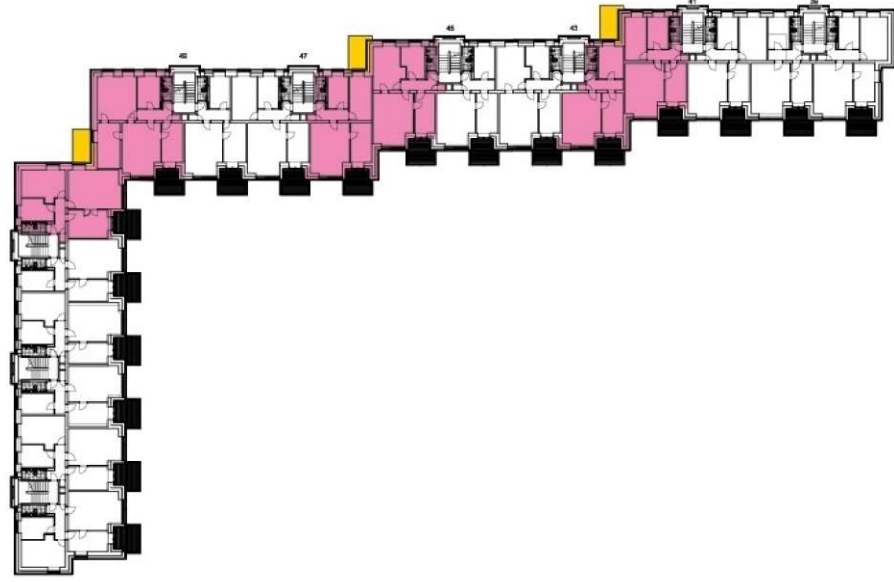
De røde blokke, blok S, T og O

Nye tilgængelighedsboliger m elevatordgang

Forslag B:

- Elevatorer opsættes inde i bygninge
- Elevatorer fremstår ikke synlige på facaderne
- Elevatorer opsættes ved siden af eksist. trapperum. Elevatorer går til kælder
- Adgang fra elevatorer til boliger fra forrum ved trappen
- Elevatorer og forrum optager plads boliger





Signaturforklaring

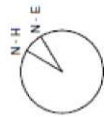
Elevatore

Nye tilgængelig-
heds boliger 18 stk.

De røde blokke, blok S, T og OG Nye tilgængelighedsboliger med elevatradgang

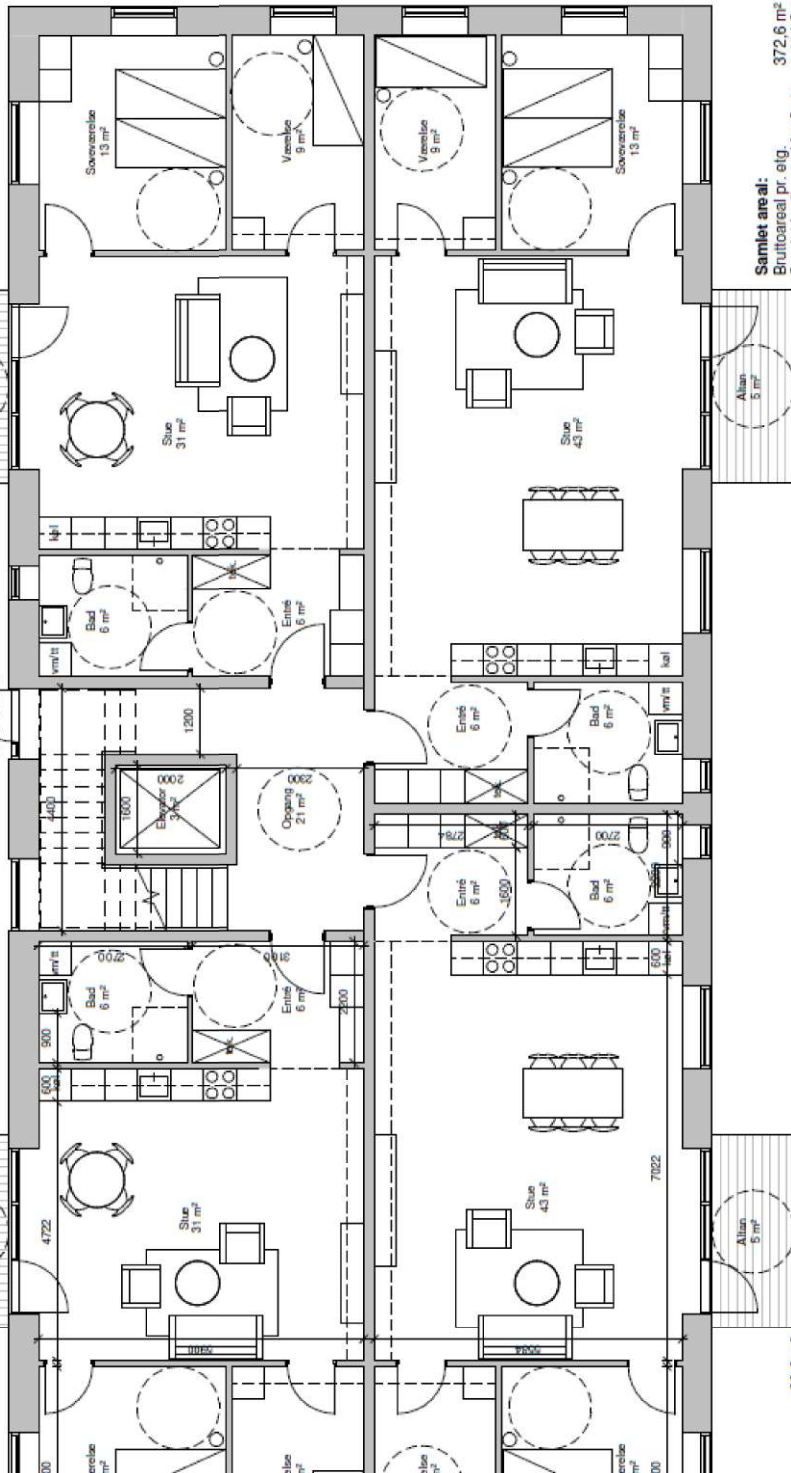
- Fælles for version A og B:
- Eksisterende køkken og badeværelse nedrives i tilgængelighedsboliger
- Der udføres nye badeværelser og køkkene i tilgængelighedsboliger
- Der skiftes faldstammer, vandrør, el og varmeinstallationer i badeværelser
- Der etableres udsugning fra badeværelser
- Der udskiftes gulvbelægning i berørte rum
- Der isættes nye vinduer. Normale 3-lags og ventilationsvinduer
- Ny facadeisolering

De to blokke med svalegange, blok E og



Fælles adgangsvej:
Bruttoareal pr. etg. 28,3 m²
Samlet for 3 etg. 84,9 m²
Pr. bolig 7,1 m²

90,8 m²
7,1 m²
87,9 m²



Samlet areal:
Bruttoareal pr. etg. 372,6 m²
Samlet bruttoareal for 3 etg. 1.114,8 m²

90,8 m²
7,1 m²
97,9 m²

Samarbejde med fonden / økonomi

Ikke med det restbeløb der er fra den oprindelige støtte kunnet komme i nærheden af at gennemføre de mest relevante og nødvendige ting

For at udnytte støtte bedre skal vi lave tilgængelighed

Forhandling med kommune og LBF med mange forskellige scenarier

Fastholde den aftalte husleje

Stor opmærksomhed i den kommende fase

Genhusning

Beboere som er på ”permanente” lejekontrakter og som skal genhuses;

Opdater jeres ønsker / herunder permanent

Opdater jeres ”sammensætning i husstanden” eller lignende

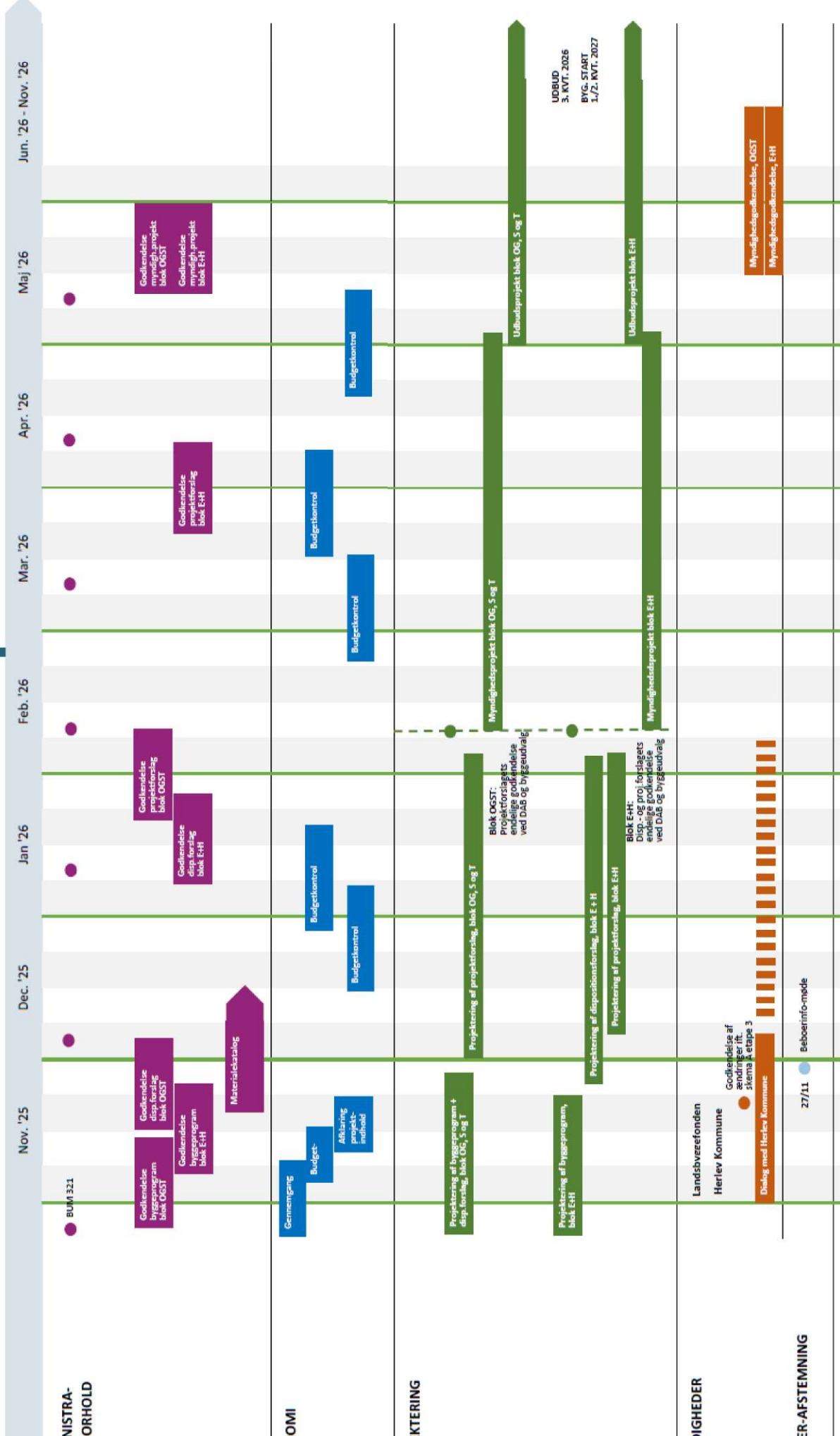
Mistet folder kan du få en ny på ejendomskontoret

Genhusning tager kontakt i forbindelse med varslingen (udvarsling)

3 måneder i forvejen

Flyttefirma tager selv kontakt – og det aftaler I så selv, indenfor rammer af de datoer I får at vide.

Procesplan



Spørgsmål

Tak for nu

