

Helhedsplan for Lille Birkholm I og II



Orienteringsmøde

12. November 2025, kl. 19.00 – 21.00



FRIIS ANDERSEN ARKITEKTER

Dagsorden

- **Velkommen og præsentationsrunde** v. Randi Pedersen, formand for bestyrelsen (Kl. 19.00)
- **Kort om mødet** v. Charlotte G. Pettersson, DAB-Lejerbo, bestyrelseskonsulent
- **Gennemgang af aftenens program** v. Camilla Geisnæs, DAB-Lejerbo, byggeafdelingen
- **Præsentation af helhedsplanen** (ca. kl. 19.10)
 - Introduktion – v. Camilla Geisnæs
 - Renoveringen – v. Dan Tellefsen, Friis Andersen Arkitekter
 - Økonomi og proces – v. Camilla Geisnæs
 - Genhusning – v. Mette D. Dyhr
- **Spørgsmål, opsamling og en videre proces** (ca. kl. 20.30)
- **Tak for i aften** v. Randi Pedersen (ca. kl. 21.00)

Velkommen



v. Randi Pedersen, formand for bestyrelsen

Hvem er hvem?

Byggeudvalg:	Randi Pedersen	Formand for afdelingsbestyrelsen
	Fauzi Ferid	Afdelingsbestyrelsen
	Helle G. Petersson	Afdelingsbestyrelsen
	Tony P. Andersen	Afdelingsbestyrelsen
	Michele M. Amundsen	Selskabsbestyrelsen (HAB)
HAB:	Henrik Lajos	Ejendomsleder
	Janne Lauritzen	Ejendoms kontorassistent
DAB-Lejerbo:	Charlotte G. Pettersson	Bestyrelseskonsulent
	Mette D. Dyhr	Genhusningskonsulent
	Rikke Stisager	Projektassistent, byggeafdelingen
	Jesper Hyldal	Afdelingschef
	Camilla Geisnæs	Projektleder, byggeafdelingen
Rådgiver:	Dan Tellefsen	Totalrådgiver, Friis Andersen Arkitekter A/S
	Søren Ibsen	Totalrådgiver, Friis Andersen Arkitekter A/S

Om orienteringsmødet

- Ikke formelle krav
- Ordstyrer
- Intet referat
- Spørgsmål / svar ark

Aftenens program:

1) INTRODUCTION

- Hvad er en helhedsplan?
- Hvem bestemmer hvad?
- Hvad er skema A, B og C?
- Sådan er helhedsplanen blevet til
- Hvad har landsbyggefonden stillet af krav?

2) RENOVERINGEN

3) ØKONOMI OG PROCES

- Støttede og ustøttede arbejder
- Hvis du stemmer ja eller nej
- Byggeproces og tidsplan
- Finansiering
- Ja eller nej
- Persondata
- Omkostninger
- Huslejekonsekvenser
- **Genhusning**

Introduktion



v. Camilla Geisnæs, DAB-Lejerbo, byggeafdelingen

Sådan er helhedsplanen blevet til



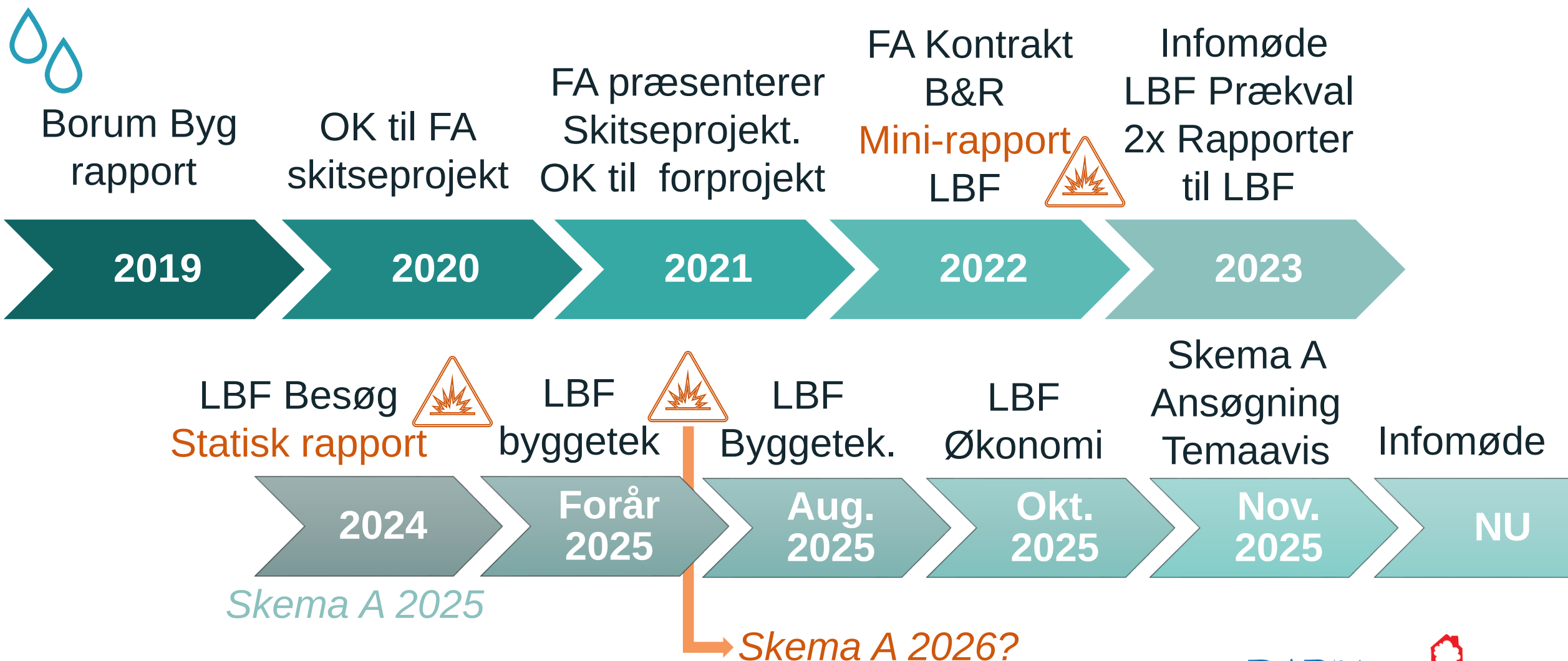
Hvad er en Helhedsplan?

- Forudsætning for støtte fra Landbyggefonden
- Samlet renoveringsplan inkl. Landsbyggefond krav

Hvorfor foreslås en helhedsplan?

- Støtte fra Landsbyggefonden
= Lavere husleje **og** mere renovering

Sådan er helhedsplanen blevet til



Hvem bestemmer hvad?

- 1: En helhedsplan kan kun gennemføres med Landsbyggefondens opbakning
- 2: En helhedsplan forudsætter beboernes, selskabet & kommunens godkendelse



Hvem bestemmer hvad?

Hvad er Landsbyggefonden?

- Fælles opsparing, løbende indbetalinger.

Hvad er støtterammen?

- Den sum penge LBF kan uddele årligt.
Rammen er politisk styret ved lov.

Hvem bestemmer hvad?

Krav fra Landsbyggefonden:

- Tunge badeværelser



Kravene er nøglen, der låser op for støtte.

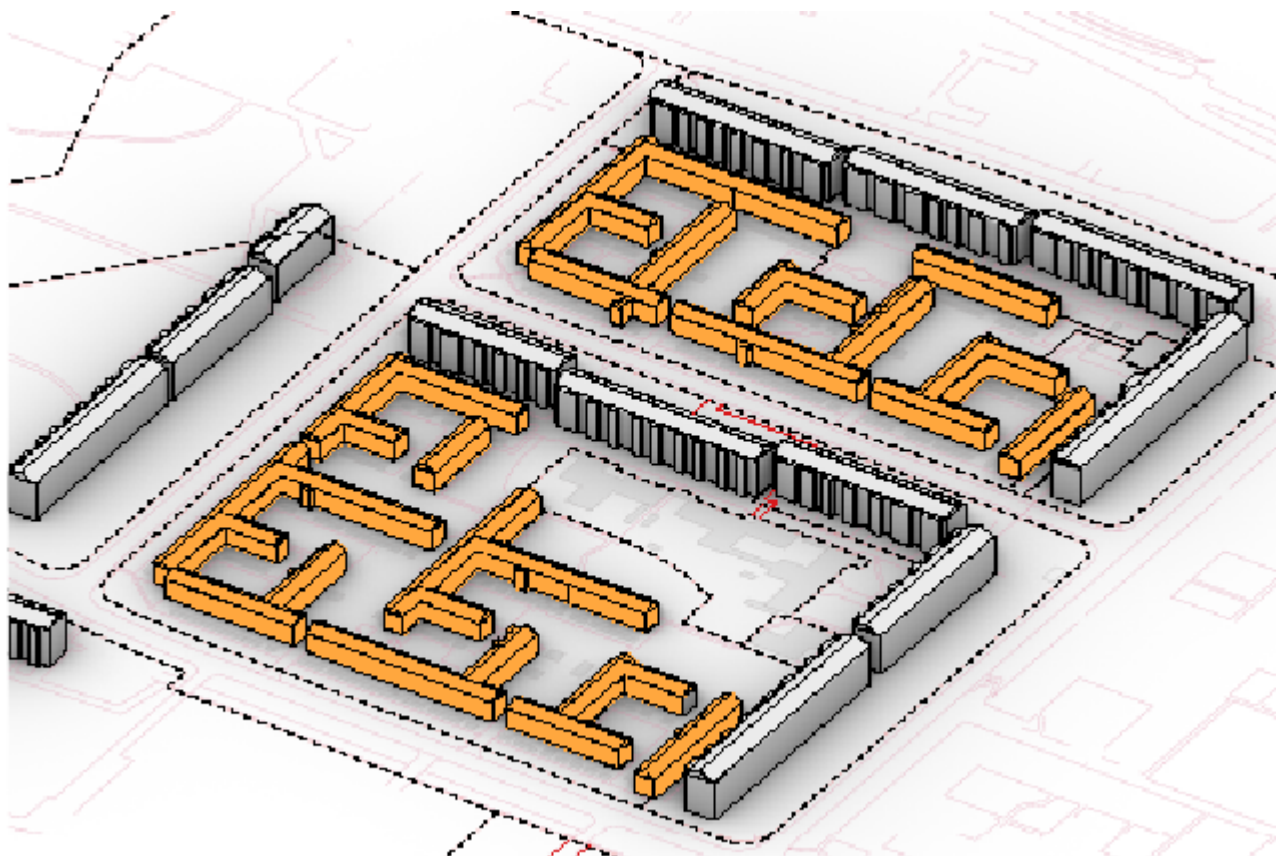
Renoveringen



v. Dan Tellefsen, Friis Andersen Arkitekter A/S

Renoveringen

Rækkehusene



Nye vinduer, altan- og terrassedøre



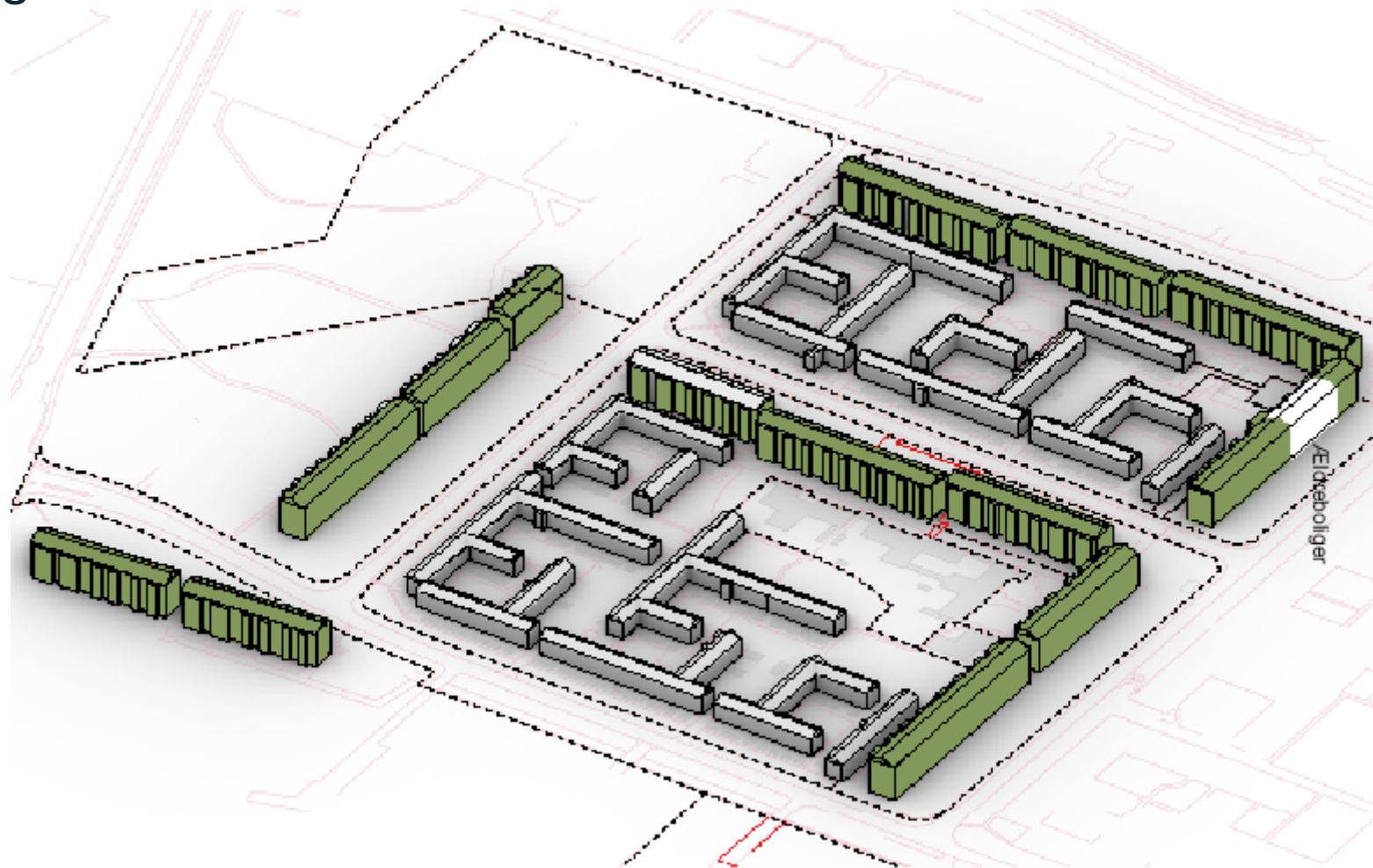
Nye hoveddøre



Fjernaflæsbare målere



Etageboligerne



Nye badeværelser inkl. stålkonstruktion



Indretning af badeværelser



Udskiftning af vand- og afløbsinstallationer i bad og køkken



Fjernaflæsbare målere



Ventilation i køkken



El-installationer



Varmeanlæg



Nyt trægulv og indvendige døre



Vinduer og altandøre



Nye køkkener



Malerbehandling lejligheder



Malerbehandling af trappeopgange



Nye isolerede loftlemme



Fællesarealer

Døre og vinduer i vaskeri og fælleshus



Døre og vinduer i parterre



Tryghedsskabende belysning udendørs



shutterstock.com · 1295772676

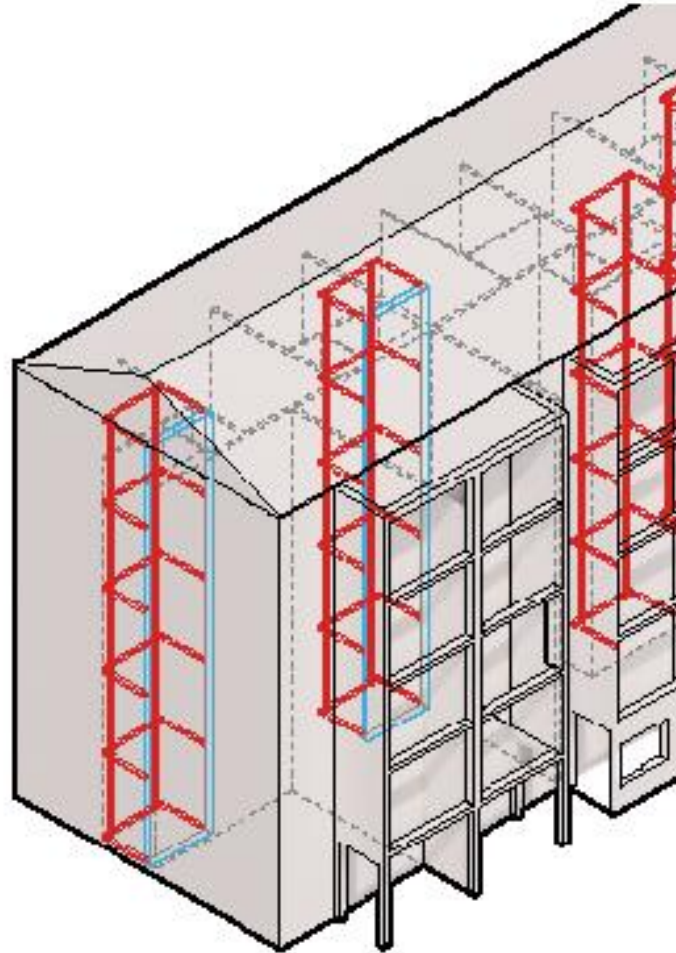
Opgradering af udearealer

Landsbyggefonden støtter opgradering af udearealer med fokus på ophold, fællesskab og leg.



Stålkonstruktion

Det er nødvendigt at forstærke den bærende konstruktion omkring "tunge badeværelse som er væsentlig tungere end nuværende badekabiner.



01

Nye vinduer



- Bedre indeklima
- Mindre trækgener – øget komfort
- Mindre kuldnefald fra vinduer
- Mindre kondens på inderside af vindue
- Mere jævn temperatur rummet



Økonomi og proces



v. Camilla Geisnæs, DAB-Lejerbo, byggeafdelingen

Økonomi – Samlet oversigt

Hvordan læses skemaet?

- Samlet anlægssum
- Finansiering
- Årlige omkostninger til lån
- Huslejestigning

Anlægssum	
Støttede arbejder	286.724.926
Ustøttede arbejder	415.456.831
Samlede anlægssum	702.181.757
Finansiering	
Realkreditlån (støttede arbejder)	286.725.000
Realkreditlån (ustøttede arbejder)	373.957.000
Henlæggelser - besparelser i langtidsbudget	23.499.757
Henlæggelser - øremærket til badeværelser	18.000.000
Samlede finansiering	702.181.757
Årlige omkostninger til lån	32.759.507
Driftslån fra Landsbyggefonden - årligt	-13.500.000
Bidrag fra selskabets dispositionsfond - årligt	-1.500.000
Årlige besparelser på henlæggelser	-3.500.000
Årlige driftsbesparelser grundet færdigbetalt lån til solceller	-3.000.000
Årlige omkostninger - rest i alt	11.259.507
Huslejekonsekvens grundet resten af årlige omkostninger	21,27%

Skema fra temaavisen s. 24

Økonomi – Anlægssum

Hvad er støttede og ustøttede arbejder?

Anlægssum	
Støttede arbejder	286.724.926
Ustøttede arbejder	415.456.831
Samlede anlægssum	702.181.757

Hvad er inkluderet i den samlede anlægssum?



Økonomi – Samlet anlægssum



En hurtig afstikker - Hvad betyder ovenstående



Udbud af sagen til entreprenør



HÅNDVÆRKERUDGIFT: LØN OG MATERIALER
BYGGEPLADS OG VINTERFORANSTALTNINGER

- EU Udbud > 41 mio.
- Prækvalifikation her udvælges 3-5 firmaer
- 1-2 tidbudsrunder
- Vinder: bedst på kvalitet og pris

Realkredit



LÅN – RENTER OG AFDRAG

- Almindeligt realkreditlån
Favorable vilkår på de støttede lån

Honorar til DAB-Lejerbo

- Honorarsatser fastsættes årligt af bestyrelsen
- Lovkrav



BYGGEADMINISTRATION (DAB-Lejerbo)

GENHUSNING

Honorar til sagens rådgivere



HONORAR TEKNISKE RÅDGIVERE

- Totalrådgiver
 - Miniudbud på rammeaftale
 - %-sats af håndværkerudgiften

- Øvrig rådgivning
F.eks. Miljø, bio, geo, jura,
bæredygtighedscertificering

Byggetilladelse



MYNDIGHED, HERLEV KOMMUNE

- Byggetilladelse

Økonomi – Samlet anlægssum



Hvordan finansieres dette? Tilbage til skemaet 

Økonomi – Finansiering

Hvordan finansieres den samlede anlægssum?

Anlægssum	
Støttede arbejder	286.724.926
Ustøttede arbejder	415.456.831
Samlede anlægssum	702.181.757
Finansiering	
Realkreditlån (støttede arbejder)	286.725.000
Realkreditlån (ustøttede arbejder)	373.957.000
Henlæggelser - besparelser i langtidsbudget	23.499.757
Henlæggelser - øremærket til badeværelser	18.000.000
Samlede finansiering	702.181.757
Årlige omkostninger til lån	32.759.507
Driftslån fra Landsbyggefonden - årligt	-13.500.000
Bidrag fra selskabets dispositionsfond - årligt	-1.500.000
Årlige besparelser på henlæggelser	-3.500.000
Årlige driftsbesparelser grundet færdigbetalt lån til solceller	-3.000.000
Årlige omkostninger - rest i alt	11.259.507
Huslejekonsekvens grundet resten af årlige omkostninger	21,27%

Økonomi – Finansiering

Finansiering	
Realkreditlån (støttede arbejder)	286.725.000
Realkreditlån (ustøttede arbejder)	373.957.000
Henlæggelser - besparelser i langtidsbudget	23.499.757
Henlæggelser - øremærket til badeværelser	18.000.000
Samlede finansiering	702.181.757

Støttede realkreditlån til støttede arbejder. Huslejekonsekvens: - 80 kr./m²/år

Alm. realkreditlån til ustøttede arbejder: Markedsvilkår

Nedbringe lånebehovet, ustøttede arbejder, kr. 23.499.000,- + kr. 18.000.000

Økonomi – Årlige omkostninger på lån

Årlige omkostninger på lån
Kr. 32.759.507,-

Hvordan betales dette?

Anlægssum	
Støttede arbejder	286.724.926
Ustøttede arbejder	415.456.831
Samlede anlægssum	702.181.757
Finansiering	
Realkreditlån (støttede arbejder)	286.725.000
Realkreditlån (ustøttede arbejder)	373.957.000
Henlæggelser - besparelser i langtidsbudget	23.499.757
Henlæggelser - øremærket til badeværelser	18.000.000
Samlede finansiering	702.181.757
Årlige omkostninger til lån	32.759.507
Driftslån fra Landsbyggefonden - årligt	-13.500.000
Bidrag fra selskabets dispositionsfond - årligt	-1.500.000
Årlige besparelser på henlæggelser	-3.500.000
Årlige driftsbesparelser grundet færdigbetalt lån til solceller	-3.000.000
Årlige omkostninger - rest i alt	11.259.507
Huslejekonsekvens grundet resten af årlige omkostninger	21,27%

Økonomi – Årlige omkostninger på lån

Årlige omkostninger til lån	32.759.507
Driftslån fra Landsbyggefonden - årligt	-13.500.000
Bidrag fra selskabets dispositionsfond - årligt	-1.500.000
Årlige besparelser på henlæggelser	-3.500.000
Årlige driftsbesparelser grundet færdigbetalt lån til solceller	-3.000.000
Årlige omkostninger - rest i alt	11.259.507
Huslejekonsekvens grundet resten af årlige omkostninger	21,27%

Hvordan skal dette betales? ➡

Økonomi – Differentieret husleje

21,27% stigning af gennemsnitshuslejen

(Gennemsnitshuslejen = alle lejeindtægter/ samlede areal)

MEN!

Lovbestemt: Huslejen skal differentieres, så forbedringsarbejder pålægges de lejemaal der får forbedringen

Vedligehold Henlægge til / Lejestigning	Støttede arbejder Landsbyggefonden	Forbedringer Lejestigning
Fælles for afdelingen	Fælles for afdelingen	Kun dem der får det

Økonomi - Hvad er "Forbedringer"

- **Badeværelser:**
Fliser, toilet, vask, armaturer, lamper, bestykning med mere.
- **Køkkener:**
Skabselementer, låger, sokkel, bordplade, vask, armatur, greb, bestykning med mere.

Etageboliger	Rækkehuse	Ældreboliger
Vedligehold Støttede arbejder Forbedringsarbejder	Vedligehold Støttede arbejder	Vedligehold Støttede arbejder

Økonomi - Huslejestigning



14%



25%

Af huslejen på tilbageflytningstidspunktet

Samt årlig indeksering af huslejen, ca. 2 %

Økonomi – Hvis du stemmer ja eller nej

”JA ”

Støttet helhedsplan

14%/ 25%

Ca. 702 mio.kr.



”NEJ”

Ustøttede renoveringer

56%

Ca. 645 mio.kr.



Mindre byggeri – Større lejestigning

Hvis du stemmer "Nej"

RENOVERINGSBEHOVET FORSVINER IKKE

SKAL UDFØRES:

Etageboliger:

- Badeværelsesrenovering, vand og afløb, tunge badeværelser, nye statisk system, alle følgearbejder + genhusning
- Udskifte radiatoranlæg > gulve > køkkener
- Malerarbejder

Alle:

- Nye vinduer mv. Nye vandmålere
- Reetablering efter byggeplads

BORTFALDER VED "NEJ":

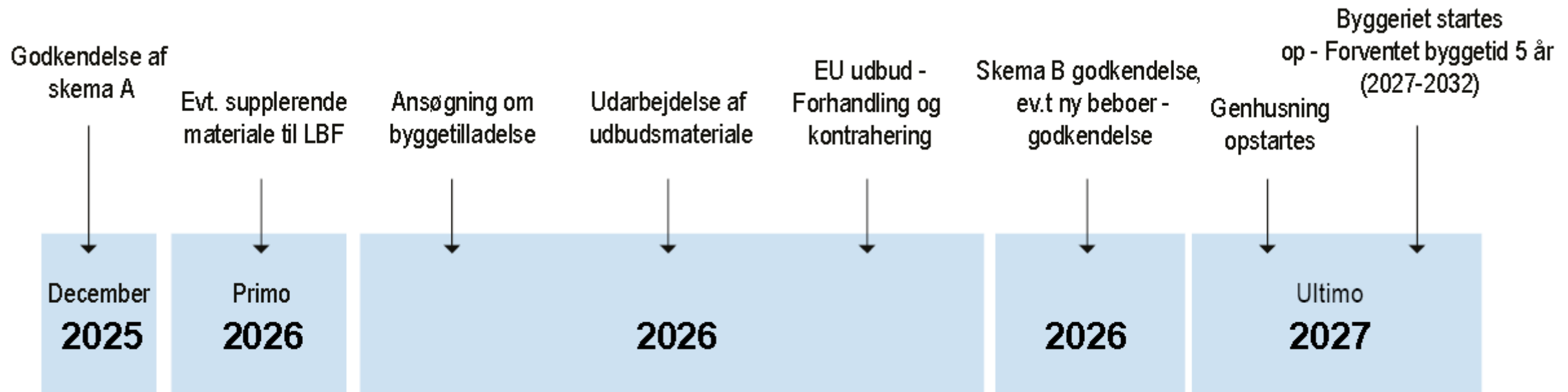
- Opgradering af udearealer
- Tryghedsskabende belysning

Hvis du stemmer "JA"



Byggeproces og tidsplan

- Tidsplan – Planlægningsværktøj
- Myndighedsbehandling og genhusning er svære at forudsige



Varslinger og info

- B&R: 6 måneders generelt varsel
- B&R: 3 måneder før opstart i bolig
- Genhusningen varsler selvstændigt
- Etapemøder inden opstart
- Løbende nyhedsbreve

Gener

- Rod og støv
- Støj
- Øget tung trafik
- P- udfordringer
- Indhegninger og skurby
- Misforståelser
- Uforudsete problemer



Genhusning – Hvorfor?

Boligselskabet og Landsbyggefonden har besluttet at gennemføre sagen med genhusning:

- Totalrenovering af boliger inkl. asbestsanering. Boligerne er ikke beboelige. Genhusning anbefales altid ved renovering af køkken og bad.
- Store menneskelige og økonomiske omkostninger ved akutgenhusning



Genhusning i DAB-Lejerbo



Genhusningssamtaler

- Ønsker og behov til genhusning
- Ønsker til permanent genhusning
- Spørgsmål/svar

Midlertidig genhusning

- Varsling og tildelingsbrev
- Genhusningspjece
- Kontrakttillæg
- Husleje, forbrug og indskud
- Egen genhusning

Flyttehjælp

- Flyttefirma
- Besigtigelse og flyttekasser mv.
- Ekstra flyttehjælp og opbevaring
- Flytter selv
 - Flyttegodtgørelse

Permanent genhusning

- Ønsker til permanent genhusning
- Tilbud og husleje
- Anciennitet
- Flyttehjælp

Boligsikring

- Kun "Udbetaling Danmark" kan beregne jeres individuelle boligstøtte.
- Udbetaling Danmark kan kontaktes via:
 - www.borger.dk/boligstoette
 - tlf. 7012 8063



Spørgsmål?

Lille Birkholm I & II (Afd. 1005)
En del af Herlev almennyttige Boligselskab

DAB Min side

Hvad leder du efter?

Her er du: [Selskabs og afdelingshjemmesider](#) > [Herlev almennyttige Boligselskab](#) > [Byggesag](#)

Lille Birkholm I & II

Byggesag

- > Lille Birkholm I & II
- > Afdelingsbestyrelsen
- > Afdelingens dokumenter
- > Kontakt
- > Ejendoms kontor/driftcenter
- > Links
- > Byggesag
 - > Beboerorienteringsmøder
 - > Besluttende afdelingsmøde
 - > Nyhedsbrev
 - > Spørgsmål/svar vedr. byggesagen
 - > Temaavis
 - > Tidsplan

Opsamles i spørgsmål / svar ark.
Omdeles og lægges på
hjemmesiden

Frist for skriftlige spørgsmål:

18. november 2025, kl. 23.59

Opsamling og videre proces

Opsamling og videre proces



Tak for i aften!

Vi ses til ekstraordinært afdelingsmøde,

I Medborgerhuset i Herlev, Herlevgårdsvej 118, 2730 Herlev

Onsdag den 26. november 2025 kl. 19.00

Indkaldelsen er omdelt i dag, sammen med temaavisen.