

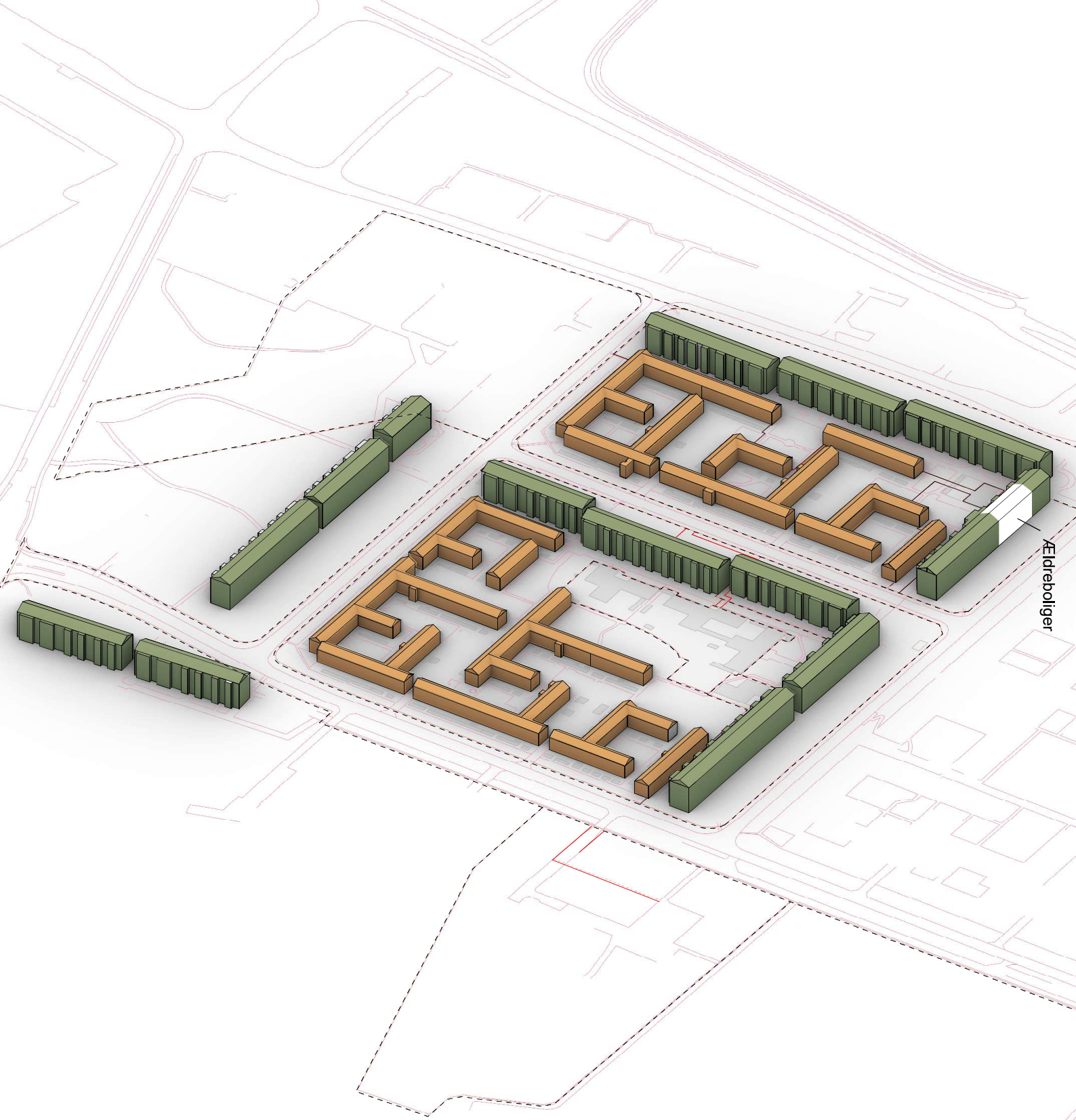
Temaavis

Helhedsplan for Lille Birkholm I & II

Ekstraordinært afdelingsmøde den 26. november 2025



I denne temaavis kan du læse hvordan Lille Birkholm I og II kan renoveres, så afdelingen bliver en sundere og mere energivenlig bebyggelse, med nye boligkvaliteter for alle samt med et væsentligt kvalitetsløft af de moderniserede boliger.



Rækkehuse:

- Nye vinduer og terassedøre
- Nye hoveddøre
- Fjernafmålte vandmålere

Etageboliger, ældreboliger:

- Nye vinduer og altandøre
- Nyt to-strengs varmeanlæg
- Fjernafmålte vandmålere

Etageboliger, familieboliger

- Nye badeværelser og toiletter
- Ny brugsvands- og afløbs-installationer
- Nyt to-strengs varmeanlæg
- Renovering af ventilationsanlæg
- Emhætte med forceret sug
- Delvis nye elinstallationer og transientbeskyttelse i tavle
- Fjernafmålte vandmålere
- Nye køkkener og hvidevarer
- Nye gulve
- Nye vinduer og altandøre
- Nye indvendige døre
- Nye opgangsdøre
- Maling af lejligheder
- Maling af trappeopgange
- Nye loftslemme, trappeopgange

Indhold

INTRODUKTION

Afdelingsbestyrelsens anbefaling	4
Sådan er helhedsplanen blevet til	5
Hvem bestemmer hvad?	7

RENOVERINGEN

Kort intro til afsnittet	8
Rækkehuse	9
Etageboliger	11
Fællesarealer	18
Badeværelser	20
Stålkonstruktion	22
Vinduer	23

ØKONOMI OG PROCES

Økonomi	24
Hvis du stemmer JA eller NEJ	26
Huslejekonsekvenser	27
Byggeproces og tidsplan	28
Genhusning	29
Oplysning om behandling af persondata	30

Bygherre

Herlev almennyttige
Boligselskab
v. DAB- Lejerbo
Finsensvej 33
2000 Frederiksberg

Arkitekt

Friis Andersen Arkitekter A/S
Tværgade 20
4800 Nykøbing F
CVR 1385 3290

Ingeniør

Søren B. Nielsen
Vestre Kaj 18
4700 Næstved
CVR 7851-3616

Afdelingsbestyrelsens anbefaling

Kære beboere

Det er med stor glæde vi kan præsentere denne temaavis for jer. Her får I et overblik over omfanget af renoveringsarbejder i helhedsplanen, økonomien, samt konsekvenserne for afdelingen og for jer som beboere. Temaavisen beskriver det, vi skal stemme om på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Lille Birkholm I & II er 50 år gammel og særlig etageboligerne har en del alderdomstegn, med hyppige vandskader på grund gamle, svært tilgængelige vand- og afløbsinstallationer. Afdelingen står derfor over for en omfattende renovering for at bringe især etageboligerne op til en fornuftig vedligeholdelsesmæssig standard.

For at bevare Lille Birkholm I & II som et attraktivt sted at bo - også i fremtiden - og for at undgå, at afdelingen inden for få år skal igennem flere store renoveringssager, har Byggeudvalget arbejdet med, hvilke arbejder der med fordel kan udføres i forbindelse med helhedsplanen. Vores opgave er at tænke langsigtet og sikre, at Lille Birkholm I & II forbliver det dejlige sted, det er for os der bor her, men også for nye beboere og kommende generationer.

Som I ved fra nyhedsbrevene, har vores rådgivere de sidste år udført en række tekniske undersøgelser af bebyggelsen. Vi ved derfor, at badeværelserne er bygget som én sammenhængende kabine af glasfiber. Kabinen sidder fast i de tilstødende lette vægge. For at kunne fjerne kabinen og skifte de dårlige vandrør, er det derfor nødvendigt også at nedrive de lette vægge omkring badeværelserne, med alt hvad det medfører af følgearbejder. Der er desuden asbest i nogle af materialerne og beboerne skal derfor genhuses mens der renoveres. Her ud over er vinduerne i hele afdelingen udskiftningsmodne.

Når vi sammenholder de problemer, der er i Lille Birkholm I & II, med afdelingens langsigtede økonomi, så mener vi, at det eneste rigtige er at foreslå en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Betingelsen for at Landsbyggefonden vil yde støtte er, at der udarbejdes og godkendes en helhedsplan for renovering og fremtidssikring af Lille Birkholm I & II. Det er den helhedsplan, vi beskriver her i temaavisen.

Hvis vi stemmer nej til helhedsplanen, og kun gennemfører de mest nødvendige renoveringsarbejder, vil det koste ca. kr. 645 mio. Det svarer til, at huslejen i gennemsnit stiger med 56%, eller svarende til at grundhuslejen, for en bolig på ca. 61 m² stige fra 4.706,-/måned til kr. 7.341,-/måned i 2025-26 priser.

Hvis vi beslutter at sige ja til helhedsplanen med støtte fra Landsbyggefonden og Herlev almennyttige Boligselskab, vil det koste ca. 702 mio. kr. Huslejen vil stige med med 14% for rækkehuse og ældreboliger, og 25% for etageboligerne. Det svarer til, at grundhuslejen for et rækkehus på ca. 71 m² vil stige fra kr. 5.382,-/måned til kr. 6.135,-/måned, og grundhuslejen på en etagebolig på ca. 61 m² vil stige fra 4.706,- kr./til 5.883,- begge dele i 2025-26 priser.

Vi ved godt, at projektet har huslejekonsekvenser. Vi synes dog stadig, at det er mest rigtigt at fremlægge et helhedsprojekt med støtte fra Landsbyggefonden, som vil gavne Lille Birkholm I og II i mange år fremover. Vi mener, det er bedre end at udføre arbejderne i etageboligerne løbende og enkeltvis. Dette vil nemlig betyde en større huslejestigning over tid og også medføre flere og hyppigere gener for beboerne, med et dårligere resultat til følge. Vi håber, at I vil tage dette med i betragtning, når I skal træffe jeres beslutning om et "ja" eller et "nej" til helhedsplanen. En huslejestigning kan ikke undgås, uanset om vi stemmer 'ja' eller 'nej' til helhedsplanen.

At sige 'nej' til helhedsplanen og dermed støtten fra Landsbyggefonden, er, efter vores mening, ikke det bedste for vores afdeling. Vi opfordrer derfor alle beboere til at stemme 'ja' og godkende helhedsplanen og dens økonomi.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Sådan er helhedsplanen blevet til

I denne temaavis sættes der fokus på renoveringen af Lille Birkholm I & II. Temaavisen vil give dig et godt billede af den helhedsplan, som skal til afstemning den 26. november 2025.

Sådan læser du temaavisen

Først kan du læse om baggrunden og de forundersøgelser, der er gået forud for helhedsplanen. Du får også et overblik over projektets økonomi og de konsekvenser for huslejen, helhedsplanen vil få for beboerne i Lille Birkholm I & II. Og sidst - men ikke mindst - kan du se lidt om, hvad der kommer til at ske fremadrettet, hvis helhedsplanen bliver vedtaget.

En samlet plan for renoveringer

En helhedsplan er en samlet renoveringsplan, hvor man udover den allermest nødvendige renovering også planlægger at udføre arbejder, som løfter kvaliteten af boligerne. Der udføres primært arbejder i etageboligerne, da beboerne her skal genhuses. Der skiftes vinduer i hele afdelingen, også rækkehusene, og udearealerne opdateres. Ved at gennemføre helhedsplanen sikrer vi, at Lille Birkholm I & II som helhed er en sund og attraktiv boligafdeling, der lever op til fremtidige behov.

Hvorfor en Helhedsplan?

Når der foreslås en helhedsplan, sker det på baggrund af grundige byggetekniske undersøgelser og overvejelser omkring bygningernes tilstand, sat op imod afdelingens langsigtede økonomi. Ofte er konklusionen på de byggetekniske undersøgelser nemlig, at arbejderne er så omfattende og behovet for renovering så stort, at huslejen vil ende med at blive for høj, hvis der ikke kan opnås tilskud fra bl.a. Landsbyggefonden.

Når Landsbyggefonden tilbyder at yde støtte, ønsker de ikke blot at afhjælpe akutte problemer i en afdeling - de ønsker også at gennemføre en fremtidssikring af afdelingen. Derfor stiller Landsbyggefonden betingelser for støtten. En helhedsplan er således en løftestang for at få gennemført flere fremtidssikrende arbejder til gavn for afdelingen som helhed, med støtte fra Landsbyggefonden. Hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres uden støtte fra Landsbyggefonden ville det koste mere for afdelingen og medføre

en større huslejestigning.

Sådan er helhedsplanen blevet til

Du sidder nu med det samlede forslag til en helhedsplan for Lille Birkholm I og II i hænderne. Det er en plan, der har været længe undervejs.

2019

Da afdelingen havde mange vandskader på grund af utætte vandværk udarbejdede Borum Byggerådgivning en rapport om tilstanden på et enkelt badeværelse med forslag til hvordan badeværelserne kan renoveres.

2020

På afdelingsmødet i oktober godkender beboerne at Friis Andersen arkitekter udførte et skitseprojekt og en mockup. Rådgiverhonoraret for arbejdet med det indledende skitseprojekt gav ikke en huslejestigning, da dette kunne finansieres ved at bruge en smule af de 22 mio. kr., afsat i afdelingens budget til renovering af badeværelser i etageboligerne.

2021

På afdelingsmødet præsenterede Friis Andersen arkitekter skitser og foreløbigt projektforslag.

På dette tidspunkt var det forventet at projektet kunne gennemføres for under kr. 100 mio. Ved at anvende de øremærkede kr. 22 mio. plus midler, der tidligere blev brugt til at afdrage på et solcellelån, der snart udløb, var det forventningen at projektet kunne gennemføres i 2024 uden en huslejestigning og uden genhusning. Afdelingsmødet godkendte et forprojekt.

2022

I foråret blev der derfor indgået kontrakt med Friis Andersen Arkitekter om totalrådgivning ved renovering af badeværelserne i etageboligerne, på baggrund af afdelingsmødets beslutning i 2021. Selskabet godkendte formelt at afdelingen igangsatte en stor byggesag og der blev nedsat et beslutningsdygtigt byggeudvalg inkl. repræsentanter fra boligselskabet.

På grund af renoveringens kompleksitet og

Sådan er helhedsplanen blevet til

økonomiske omfang blev sagen derefter overdraget til DAB's Byg- og renoverings afdeling. I den forbindelse blev der igangsat en mini-tilstandsvurdering af 3 stk. badeværelser inkl. en undersøgelse for miljøfremmede stoffer, som asbest, PCB, bly med videre. Rapporten viste, desværre, at problemerne var langt mere komplicerede end først antaget.

Rapporten konstaterede, at materialer i badeværelserne indeholdt asbest og at en nedrivning af badeværelserne derfor ikke var mulig uden genhusning af beboerne. Desuden var badeværelsernes glasfiberkabiner fastgjort i de tilstødende lette vægge på en måde, der betyder glasfiberkabinen ikke kan fjernes uden at de lette vægge omkring badeværelset også skal fjernes.

Udgifter til asbestsanering, følgearbejder af nedrivningen samt genhusningen ville fordyre projektet væsentligt. DAB tog derfor kontakt til Landsbyggefonden for at undersøge om det er muligt for dem at støtte Lille Birkholm I & II's renoveringssag som del af en støttet helhedsplan.

2023

I februar blev der afholdt orienteringsmøde i afdelingen. DAB præsenterede de nye oplysninger om asbest i badeværelserne og genhusning og der blev udgivet et "Spørgsmål & svar" ark til alle beboerne. Efter mødet kunne beboerne se 2 prøvebadeværelser i vaskeriet Peberhaven 11. På sin vis var prøvebadeværelserne uaktuelle, allerede da dørene blev slået op. Grundet asbestfundet, var projektet slået tilbage til start. Vi kendte ikke rammerne for en kommende badværelsesrenovering i samarbejde med Landsbyggefonden.

DAB indsendte nu en prækvalifikations-ansøgning til Landsbyggefonden på baggrund af mini-tilstandsrapporten og bad formelt fonden om hjælp. De følgende måneder udførte rådgiver en helhedsorienteret tilstandsrapport af afdelingen samt en miljøscreening. Begge dele er et krav fra Landsbyggefonden.

Tilstandsrapporten viste bl.a. at mange gulve i afdelingen trængte til udskiftning og at det er rentabelt at udskifte radiatoranlægget, til et bedre anlæg, hvis gulvene udskiftes. Begge dele ville være oplagt at udføre samtidig med at

beboerne skal genhuses.

2024

Den 16. april 2024 var Landsbyggefonden på besigtigelse i afdelingen. Fonden meddelte, at de prækvalificerede afdelingen til en støttet helhedsplan, på betingelse af at badeværelserne blev udført som "tunge badeværelser" (Se s. 11)

Landsbyggefonden bad desuden om mere materiale, bl. a. en statisk undersøgelse af om den eksisterende bygning kan bære nye tunge badeværelser eller om der skulle udføres en ekstra forstærkning. Rådgiver og DAB gik på jagt efter betonelement-projektet fra da byggeriet blev opført, men desværre er disse tegninger gået tabt. Der findes kun arkitekttegninger af byggeriet og de kan ikke anvendes til ingeniørberegninger.

I løbet af efterår og vinter udførte Friis Andersen og Teknologisk Institut derfor tekniske undersøgelser af etagedækkene. Hermed kunne de fastlægge hvordan dækkene var konstrueret.

2025

I februar modtog vi den statiske rapport, som viste at eksisterende dæk ikke var stærke nok (Se side 22) Rådgiver udarbejdede et løsningsforslag. Budgettet blev revideret nok en gang og den samlede helhedsplan blev indsendt til Landsbyggefonden.

På det tidspunkt opstod der dog tvivl om, om Landsbyggefonden havde penge nok i årets støtteramme til så omfattende en sag som Lille Birkholm I&II. DAB-Lejerbo afblæste derfor de planlagte beboermøder og projektet blev stillet i bero. Men, i august måned meldte Landsbyggefonden ud, at der stadig var midler nok, og de fortsat ønskede at sagen blev behandlet i 2025.

Herfra er det gået stærkt: Herlev Kommune invilligede i at dispensere fra deres normale sagsbehandlingstid og gøre deres yderste for at hjælpe sagen igennem. Landsbyggefonden afsluttede derefter deres byggetekniske og økonomiske sagsbehandling på rekordtid, med virkelig meget støtte til afdelingen.

Og dermed er vi nået frem til i dag. Vi glæder os til at fremlægge helhedsplanens omfang og huslejekonsekvens for jer!

Hvem bestemmer hvad?

Forudsætter beboernes opbakning

Denne helhedsplan kan kun blive til virkelighed, hvis den gennemføres med økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.

En forudsætning for, at vi kan få støtte fra Landsbyggefonden er, at beboerne godkender helhedsplanen.

Hvad er Landsbyggefonden?

Landsbyggefonden er de almene boligselskabers fælles opsparing. Landsbyggefonden er en fond, der støtter udviklingen af Danmarks almene boliger, for eksempel i forbindelse med renoveringsprojekter og ved byggeri af nye almene boliger. Pengene kommer fra de almene boligforeninger, som løbende betaler til Landsbyggefonden.

Forudsætninger for at få støtte fra Landsbyggefonden

I forbindelse med tildeling af støtte til helhedsplaner fastlægger Landsbyggefonden en række krav og betingelser for at yde støtte til det enkelte projekt.

I Lille Birkholm I & II har Landsbyggefonden stillet krav om at renoveringen skal udføres som tunge badeværelser. Men samtidig støtter de også opgradering af udearealer med fokus på fællesskab og leg, tryghedsskabende belysning, radiator på badeværelser mv.

I Lille Birkholm I og II støtter Landsbyggefonden faktisk med så store beløb, at de indirekte også hjælper afdelingen med at finansiere de dele af projektet som afdelingen selv skal finansiere. (Se s.24)

En helhedsplan er således en løftestang til at få gennemført flere arbejder til gavn for afdelingen som helhed, og med en lavere huslejestigning, end hvis de nødvendige almindelige vedligeholdelsesarbejder skulle gennemføres alene uden støtte fra Landsbyggefonden.

Hvad er skema A, B og C ?

Skema A, B og C er en form for budgetter for, hvad det vil koste at gennemføre helhedsplanen.

Skema A:

Skema A skal indsendes inden opstart af projektet og indeholder godkendelse af projektets overordnede økonomiske og projektmæssige rammer. Kommunen skal godkende skema A, da kommunen skal stille garanti for de realkreditlån, der skal optages i afdelingen. Det er et krav, at skema A også skal godkendes af beboerne.

Skema B:

Skema B indsendes, efter der er fundet håndværkere til at udføre opgaven. Skema B indeholder de forventede omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden godkender den justering af projektets omfang og økonomi, der er sket mellem skema A og skema B.

Skema C:

Skema C indsendes, når byggeriet er afsluttet, og der er udarbejdet et byggerenskab. Skema C indeholder de endelige omkostninger. Kommunen og Landsbyggefonden skal godkende den endelige sum.



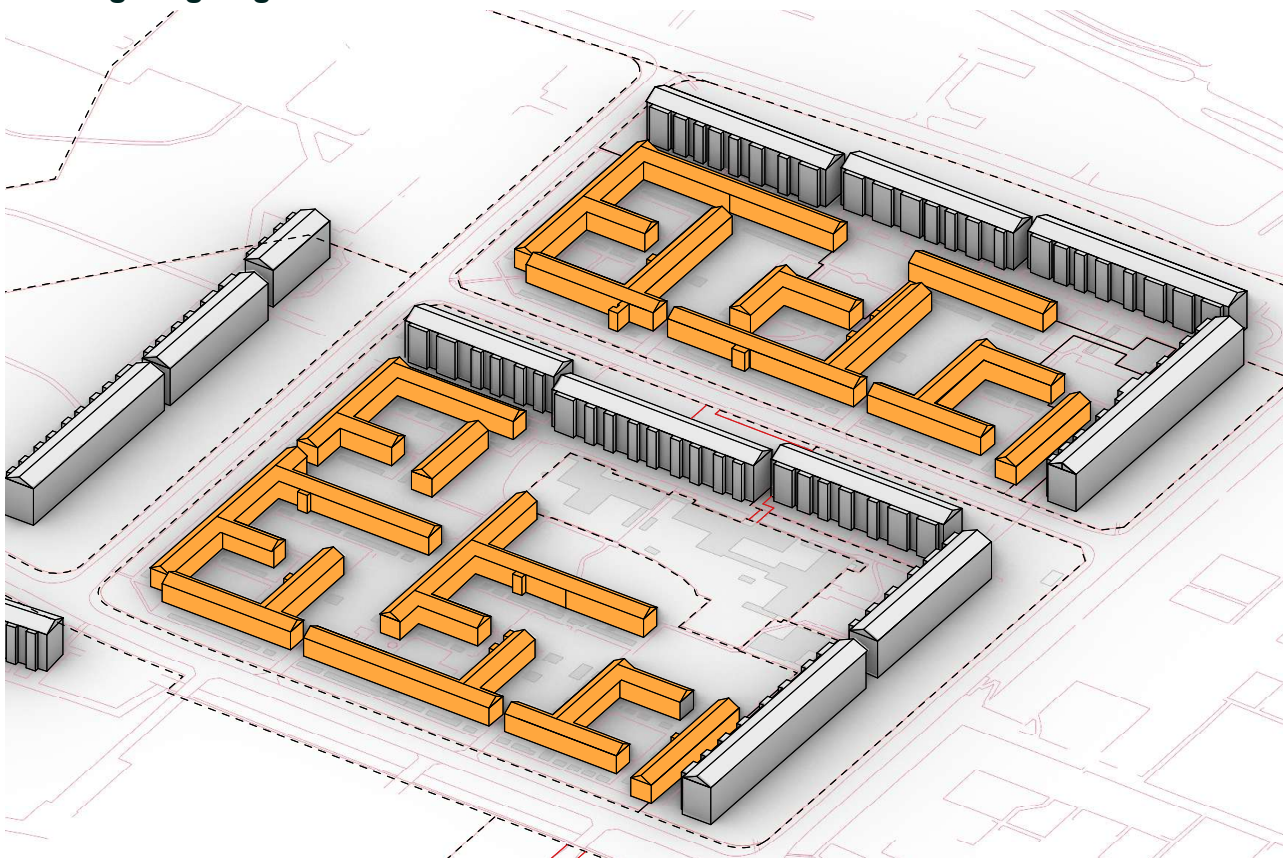
Kort intro til afsnittet

De næste sider om renoveringen er bygget op på følgende måde:

- Først kan du om læse hvad der udføres af arbejder i rækkehusene.
- Derefter kan du læse om arbejder der udføres i etageboligerne.
- Til sidst kan du læse om arbejder der udføres i fælles områder

Kapitlet sluttet af med 3 temaafsnit om hhv. badeværelsernes indretning, om det nye statiske system - søjle-system i badeværelserne og om de nye vinduer.

Oversigtstegning - Rækkehusene



Rækkehuse

Nye vinduer, altan- og terrassedøre

Vinduer og altandøre er generelt i dårlig stand og fremstår generelt utætte med trækgener til følge.

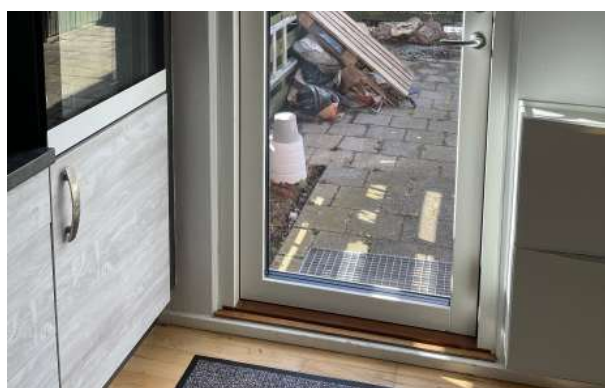
Flere steder ses det at beboere forsøgsvis taper vinduer til for at undgå trækgener eller døre og vinduer gaber og der således er en kuldebro. Ligeledes er altandøre generelt i dårlig stand og med begrænset restlevetid.

Vinduer og altandøre udskiftes til nye træ/alu som overholder gældende energikrav.

Vinduer, døre mm. skiftes i hele afdelingen, ikke kun i rækkehusene.



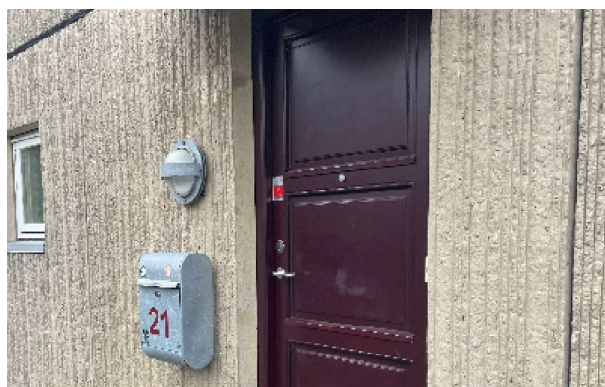
Eksisterende vinduer



Eksisterende døre

Hoveddøre

Hoveddøre til rækkehusene fremstår generelt nedslidte og med begrænset restlevetid. Dørene udskiftes i forbindelse med at vinduer mm. skiftes



Eksisterende hoveddøre

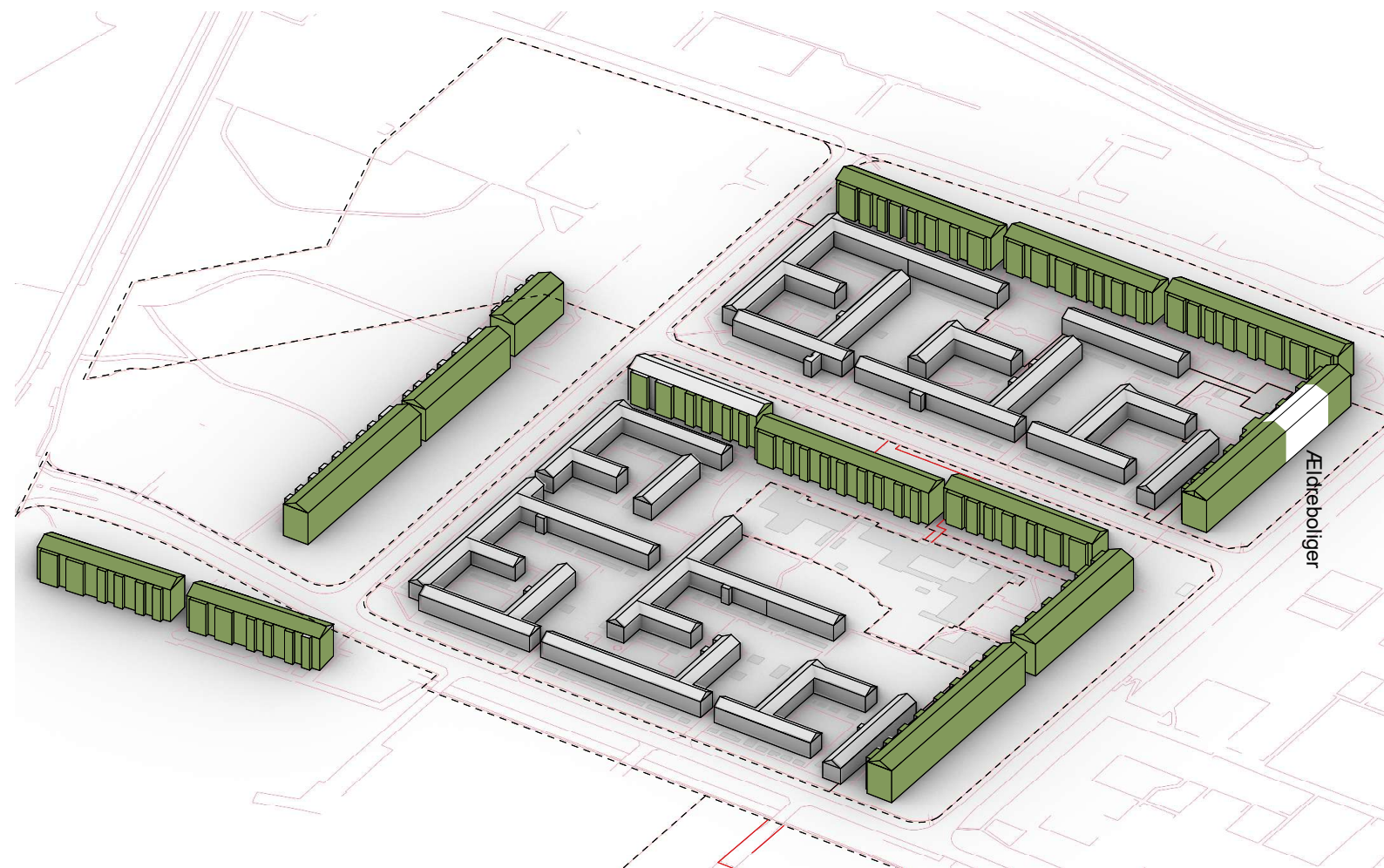
Fjernaf læsbare målere

Når helhedsplanen er gennemført, vil der på samme tid i hele afdelingen blive opsat individuelle, fjernaf læsbare vandmålere. Afregning af vandforbrug derfor blive udskilt fra huslejen og fremover ske som et acontobeløb ved siden af huslejen – på samme måde som for betaling af varme.



Fjernaf læsbare målere

Oversigtsplan - Etageboliger



Etageboliger

Nye badeværelser inkl. stålkonstruktion

De eksisterende badeværelser er udført som en kabineløsning, der er bygget ind sammen med monteringen af betonelementer under byggeriets opførelse. Desværre har det efterfølgende vist sig at denne måde at bygge på er uhensigtsmæssig, da det ikke er muligt at tilgå installationer under kabinen og skader og brud på installationer ikke kan registreres i tide, men først når der er sket betydelig skade i lejemålet og ofte også i underliggende lejemål. Da dele af kabinen indeholder asbest, er det nødvendigt at genhuse beboere imens badekabinen nedtages. Dette følger indirekte af en ny og skærpet lovgivning i forbindelse med arbejde med asbest. Når badekabinen er fjernet skal der bygges et nyt badeværelse, og her anvendes byggematerialer som er egnede til vådrum, hvilket medfører at badeværelset bliver en del tungere end den tidligere kabine, faktisk så tunge at de eksisterende betondæk ikke kan bære vægten efter de nuværende beregningsregler.

Teknologisk Institut har i januar måned 2025 udført en scanning af et dæk i hver boligblok, som bekræfter dette. Det er derfor nødvendigt at forstærke badeværelserne med en stålkonstruktion, som skal bære en del af vægten fra det nye badeværelse.

Indretning af badeværelser

Det er opført mock up af badeværelser som kan ses i lokalet ved vaskeriet Peberhaven 11. Det er forventet at det er i dette design som forventes udført.

Dog er badeværelserne, for en stor del, støttet af Landsbyggefonden som normalvis vil stille visse krav til udformning og materialer, det kan derfor blive nødvendigt at efterkomme krav fra Landsbyggefonden som medfører ændringer i materialer eller udformning, ligesom ny lovgivning kan medføre ændringer.

Gæstetoiletter

I forbindelse med istandsættelse af badeværelser istandsættes gæstetoiletterne også.



Gamle og udtjente badeværelser

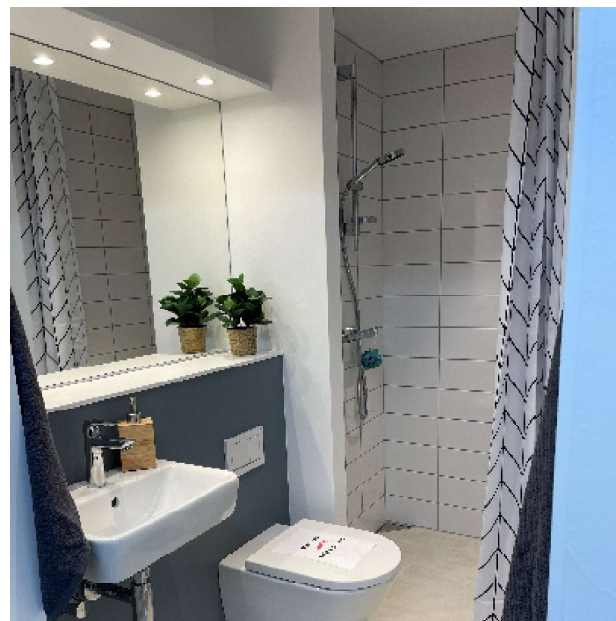
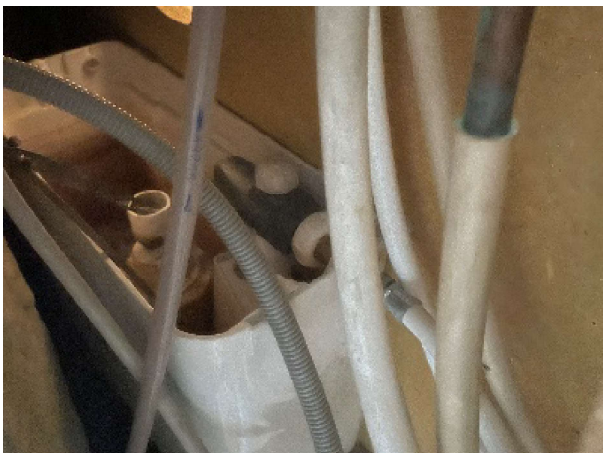


Foto af mockup af badeværelse

Etageboliger



Eksisterende faldstammer



Eksisterende vandinstallationer i skakt



Ny fjernaflæsbar måler

Udskiftning af brugsvands og afløbsinstallationer i bad, toilet og køkken

Afdelingen har mange vandskader som følge af brud på vand- og afløbsinstallationer, og dette er den primære grund til at det er nødvendigt at renovere boligerne.

Vandinstallationerne til badeværelser og køkken er generelt i dårlig stand og fremstår med rustne rør, bøjninger eller samlinger.

Vandinstallationerne til køkken er ført henholdsvis i køkkenunderskabe, i sokkel under køkken eller under gulvbelægningen. Etablering af nye vandinstallationer medfører omfattende indgriben i nuværende køkken og gulve.

Også afløbsinstallationen har en begrænset restlevetid og giver vandskader. Der etableres nye afløb og faldstammer i forbindelse med etablering af ny bad og køkken.

Fjernaflæsbare målere

I forbindelse med udskiftning af vandrør i alle boliger forberedes der for opsætning individuelle vandmålere, jf. gældende lovkrav.

Når helhedsplanen er gennemført, vil der på samme tid i hele afdelingen blive opsat individuelle, fjernaflæsbare vandmålere. Afregning af vandforbrug derfor blive udskilt fra huslejen og fremover ske som et acontobeløb ved siden af huslejen – på samme måde som for betaling af varme.

Etageboliger

Ventilationsanlæg istandsættes

Eksisterende udsugningsventiler i køkkenet fjernes og eksisterende ventilationsrør rengøres. Der monteres efterfølgende emhætte med forceret sug og ventilationsanlæg indreguleres på ny.



Eksisterende aftræk i køkken

Elinstallationer

I forbindelse med nedrivningen indvendigt i boligerne vil en del af den eksisterende installation blive fjernet. De steder hvor eksisterende el fjernes vil der blive trukket ny el og nye kontakter. Elinstallationer i eksisterende dørkarme vil blive flyttet i forbindelse med udskiftning af indvendige døre.

Der etableres desuden transientbeskyttelse af lejermålets eltavle for at beskytte elektriske systemer og anlæg (f.eks. PC, tablet, TV, som er tilsluttet en stikkontakt) mod overspændinger som kan opstå ved lynnedslag eller arbejder på elnettet.



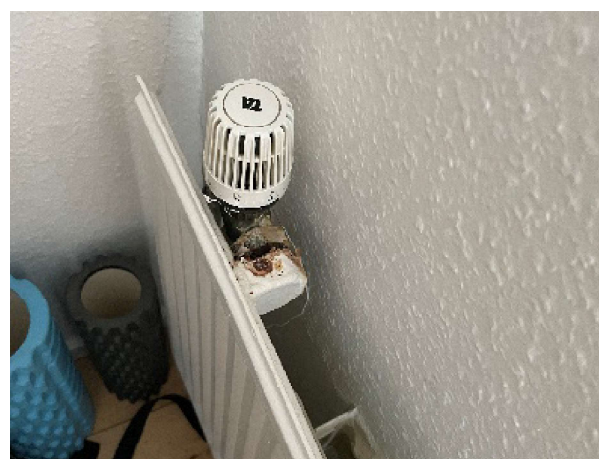
Eksisterende eltavle

Nyt varmeanlæg

Den nuværende varmeinstallation er et et-strengs anlæg, hvilket medfører at det kan være svært at få varmen, eller varme nok ud til de sidste radiatorer på strengen. Det vil sige at de lejermål der ligger længst væk fra varmecentralen har svært ved at få tilstrækkelig varme.

Varmeinstallationen er lige så gammel som vandinstallationen og har begrænset restlevetid. De første vandskader er begyndt at melde sig. Når trægulvene i lejemålene udskiftes er det et forholdsvis lille indgreb der skal til for at etablere et et-strengs anlæg, ligesom det formodes at varmerør er i samme tilstand som vandinstallationer.

Det vurderes derfor som rettidig omhu at udskifte installationen sammen med trægulvene mens beboerne er genhuset, fremfor at skulle gøre dette på et senere tidspunkt hvor lejemålet er beboet.



Eksisterende varmeanlæg

Etageboliger

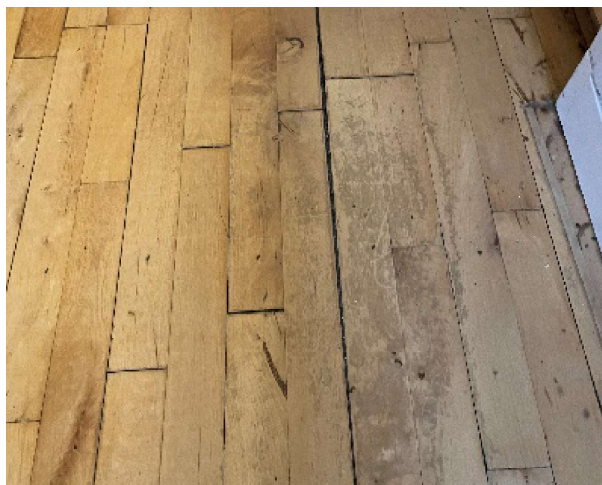
Nye trægulve og indvendige døre.

I forbindelse med udskiftning af varmeanlæg og flere steder også for at kunne tilgå vand- og afløbsinstallationer til køkken er det nødvendigt at optage det eksisterende trægulv.

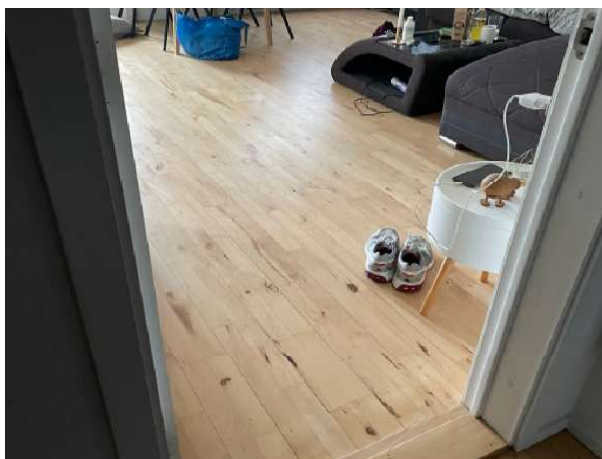
Trægulvene er overvejende det originale trægulv som fremstår i forskellige kvaliteter, men ses generelt som nedslidte og med en begrænset restlevetid. Gulvene skiftes derfor i forbindelse med at boligerne er tomme.

Generelt fremstår indvendige døre nedslidte, med begrænset restlevetid. I forbindelse med trægulve udskiftes, skal eksisterende døre demonteres og håndteres.

Det er derfor økonomisk fordelagtigt at udskifte dørene nu i forbindelse med de alligevel skal demonteres.



Nedslidt trægulv



Eksisterende indvendige døre

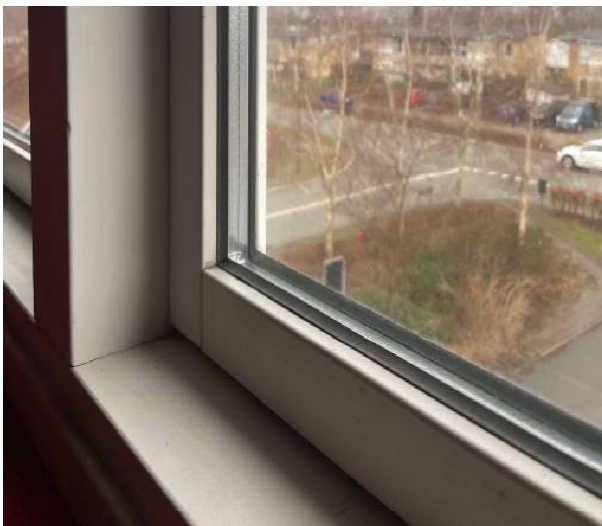
Vinduer og altandøre

Vinduer og altandøre er generelt i dårlig stand og fremstår generelt utætte med trækgener til følge.

Flere steder ses det at beboere forsøgsvis taper vinduer til for at undgå trækgener eller døre vinduer gaber og der således er en kuldebro. Ligeledes er altandøre generelt i dårlig stand og med begrænset restlevetid.

Vinduer og altandøre udskiftes til nye træ/aluminium som overholder gældende energikrav.

Vinduer, døre mm. skiftes i hele afdelingen, ikke kun i etageboligerne



Eksisterende vinduer

Etageboliger

Nye køkkener

Afdelingens køkkener er for en stor dels vedkommende nedslidte og med begrænset restlevetid.

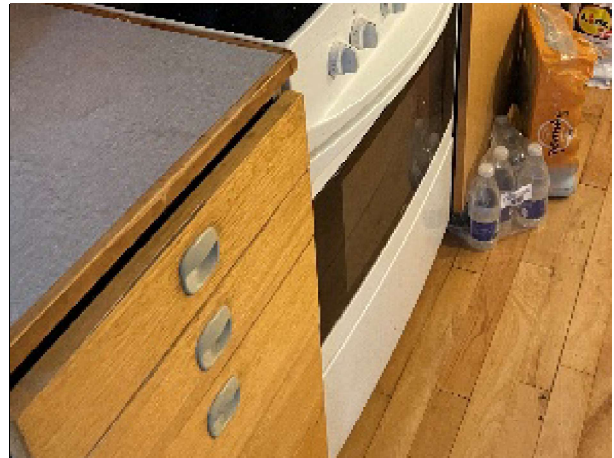
I forbindelse med udskiftning af varmeanlæg og en del steder også vand- og afløbs installationer, er det nødvendigt at demontere eksisterende køkken inklusive sokkel og trægulve.

Det er derfor nødvendigt at udskifte køkkenet i etageboligerne nu i forbindelse med at beboerne er genhuset. I projektets budget er indeholdt samme køkkentype i alle boliger.

Evt. køkkentillæg som nogle beboerne måtte betale over huslejen, vil blive overtaget af byggesagen i forbindelse med at I flytter hjem efter endt genhusning.

I projektets næste fase vil der blive nedsat et designudvalg, der sammen med byggeudvalget kan få indflydelse på køkkendesignet, inden for nogle givne rammer, herunder økonomi, bygbarhed og drift.

De nye køkkener leveres med køleskab, emhætte og komfur, som I er vant til, samt hul til en opvaskemaskine.



Eksisterende, oprindeligt køkken



Der monteres nyt standard køkken i lejemål.

Malerbehandling af lejlighed

Lejligheder maleristandsættes efter renoveringsarbejder og inden beboere flytter tilbage i lejemålet efter genhusningen. Lejemålet males i farve standard hvid.



Malerbehandling

Etageboliger

Malerbehandling trappeopgange

Trappeopgange malerbehandles efter arbejderne i lejemålene er afsluttet og inden beboere flytter ind igen. Trappeopgangene fremstår flere steder nedslidte med skader på vægge og underside af trappeløb.



Malerbehandling trappeopgange

Nye opgangsdøre

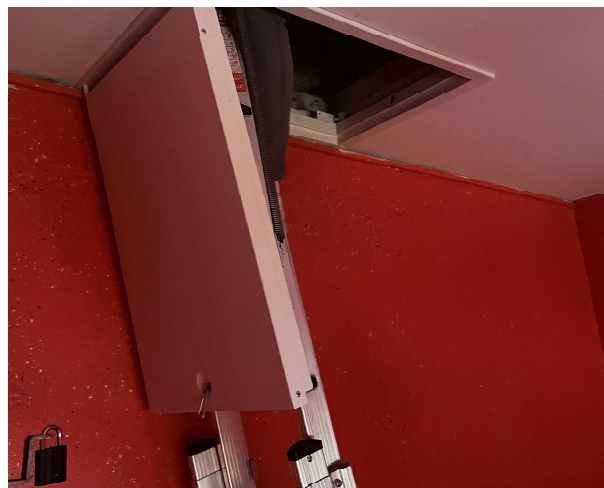
Aludøre og partier fra terræn til opgange er utætte og isoleret. Flere af dørene er vredet så der er en åben kile i nederste hjørne modsat hængselsiden – dette er muligvis en følge af at døren fastholdes i åben position med kile eller lignende. Opgangsdøre udskiftes i forbindelse med arbejder i lejemål og opgange. Der kommer ikke dørtelefon i de nye opgangsdøre, da driften af disse er dyr. Vær opmærksom på det kun er opgangsdøren der skiftes - hoveddøre til lejemål er forholdsvis nye og udskiftes ikke under denne byggesag.



Nye opgangsdøre og partier

Nye isolerede loftlemme

Loftlemme i trappeopgange er utætte og dårligt isolerede, hvilket medfører der stiger varm og fugtig luft op i loftrummet, med skimmel vækst på underside af tagbeklædningen til følge. Loftlemme udskiftes til tætte og isolerede loftlemme.



Loftlemme udskiftes

Etageboliger



Fællesarealer



Fælleshus og vaskeri

Vaskeri og Fælleshus

Døre og vinduer er i dårlig stand og med begrænset restlevetid.

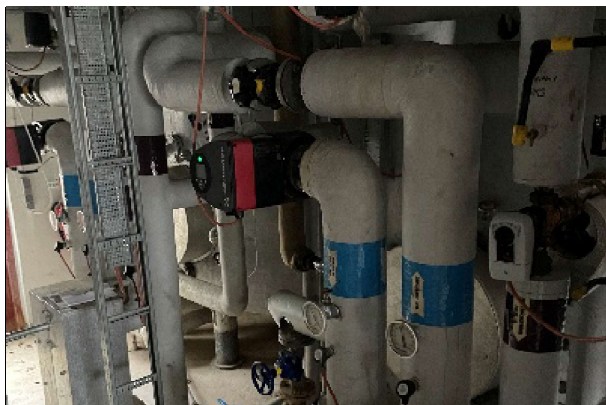
Døre og vinduer i vaskeri og fælleshus udskiftes i forbindelse med de øvrige arbejder under helhedsplanen.



Døre, vinduer og lette partier i parterre udskiftes.

Nye døre og vinduer i parterre (cykelkælder).

Døre i bygningens parterre side er stærkt nedslidte og fremstår i ringe stand med begrænset restlevetid. Vinduer og brystningspartier er ligeledes i dårlig stand og udskiftes i forbindelse med udskiftning af døre.



Varmecentraler

Ombygning af varmecentraler

Ændring af varmeinstallationen til et to-strengs anlæg kræver mindre tilpasninger i de eksisterende varmecentraler.



Tryghedsskabende belysning

Tryghedsskabende belysning udendørs

Landsbyggefonden giver mulighed for at opnå støtte til tiltag i udendørsarealerne, herunder tryghedsskabende belysning i de nye områder, så der ikke opstår mørke lommer rundt omkring i bebyggelsen hvor det kan føles utrygt at færdes. Ligesom det forventes at de grønne områder skal drøftes, eventuelt på workshops vil den tryghedsskabende belysning tages med i disse workshops.

Fællesarealer

Opgradering af udearealerne

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

Der afsættes et beløb i helhedsplanen til opgradering af de grønne udearealer, efter at renoveringen af bygningerne er afsluttet.

Erfaringsmæssigt slider det hårdt på udearealerne at have en stor renoveringssag med byggeplads og skurby i afdelingen.

Når der skal reetableres efter byggesagen er det en oplagt mulighed for at gentænke indretningen af de grønne arealer, så de indbyder til ophold.

Der lægges vægt på at skabe rammer for at styrke fællesskabet - Der kan f.eks. etableres grillpladser på de åbne grønne arealer og opholdspladser i tilknytning til opgangene.

I projektets næste fase vil der blive nedsat et grønt udvalg, der sammen med byggeudvalget og landskabsarkitekten kan være involveret i udformningen af udearealerne, inden for nogle givne rammer, herunder økonomi, bygbarhed og drift.



Grønt område

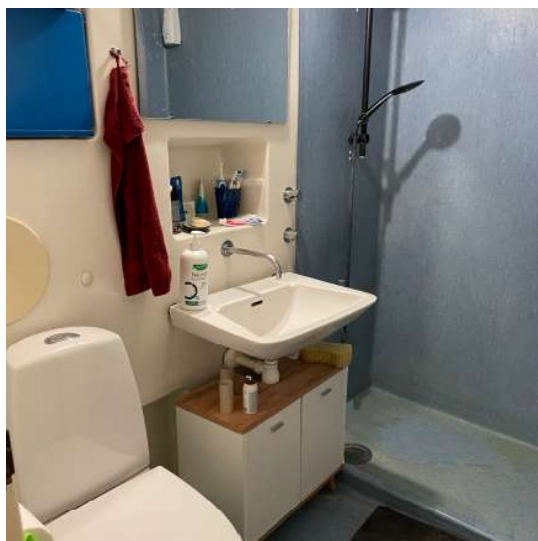


Grønt område

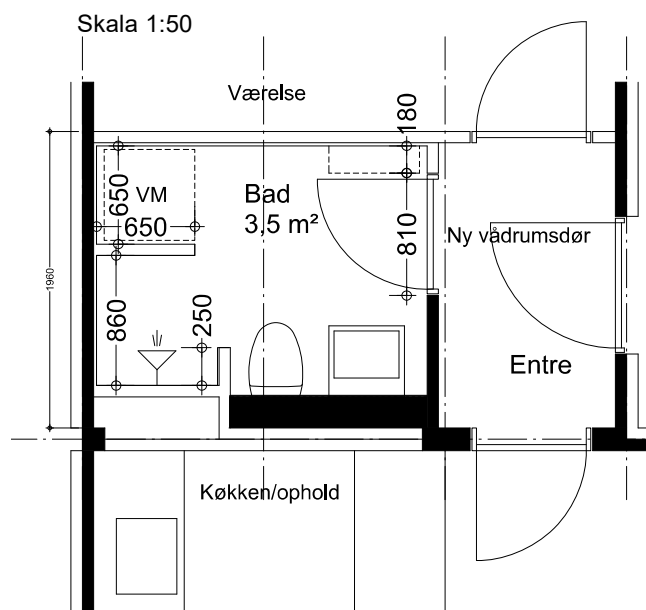


Opholdsarealer

Badeværelser - Før / efter visualisering



Eksisterende badeværelse



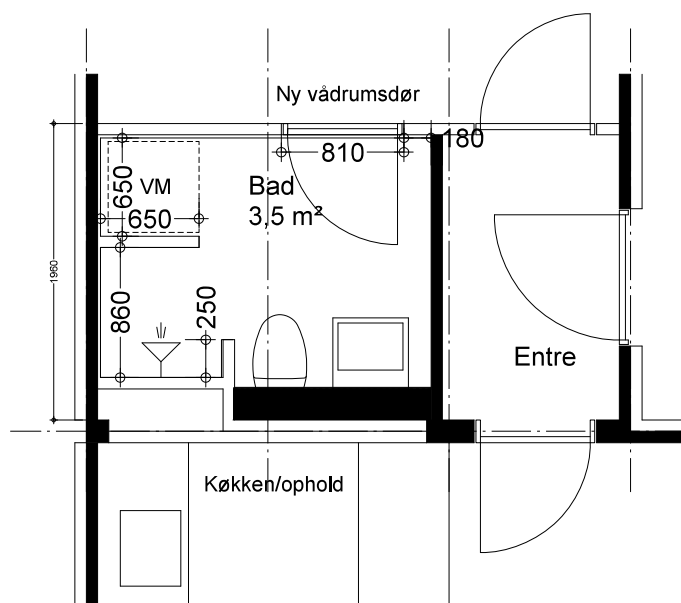
BADEVÆRELSE

Eksisterende badeværelser er udført som en kabine der består af en "kasse" udført i spånplade som underlag for en støbt glasfiber kabine.

For datiden var det en smart og effektiv måde at etablere badeværelserne på idet kabinerne blot blev løftet ind på plads efter som betonelementerne blev rejst. Konstruktionen er dog ikke hensigtsmæssig idet vand- og afløbssinstallationer er svært tilgængelige.



Visualiseringer af nye badeværelser



Badeværelser - Oversigt

BADEVÆRELSE - forsat

De svært tilgængelige installationer og de lukkede badekabiner medfører at brud på installationer ikke opdages før der er sket betydelig skade, ofte også på underliggende lejemål. Da det er konstateret at installationerne efterhånden er i dårlig stand og med begrænset restlevetid, vil antallet af brud forventeligt stige fremadrettet.

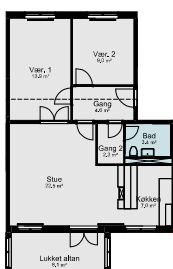
Det vurderes derfor nødvendigt at udskifte badekabinerne. Landsbyggefonden vurderer at dette er en følge af en uhensigtsmæssige byggeteknik i forbindelse med opførelsen af bygningerne og giver derfor støtte til arbejdet. De stiller dog visse krav, herunder blandt andet at nye badeværelser opføres i tunge, traditionelle materialer. Dette medfører en betydelig belast-

ning af de eksisterende betondæk elementer, som ikke kan dokumenteres at kunne bære denne ekstra vægt. Der skal derfor etableres en gennemgående stålkonstruktion fra kælder til øverste etage som skal bære denne ekstra vægt.

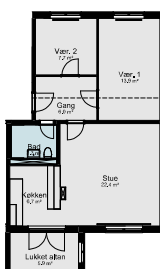
Der er forskellige typer af lejemål og derfor er det også forskelligt hvad betydning det får i boligen, men ens for alle er at der opsættes en stålkonstruktion og vægge til badeværelser udføres i porebeton og der kommer et støbt gulv i badeværelset.

Der tages stadig udgangspunkt i de to opstillede prøvebadeværelser, men det er vigtigt at understrege at der kan ske ændringer undervejs som følge af krav fra Landsbyggefonden, byggetekniske løsninger eller lovgivning.

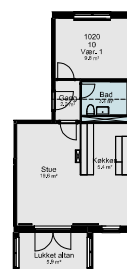
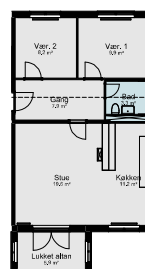
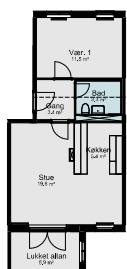
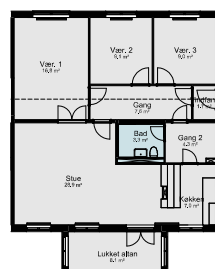
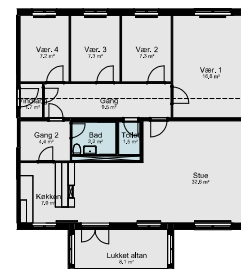
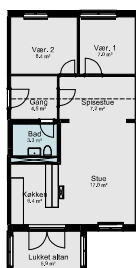
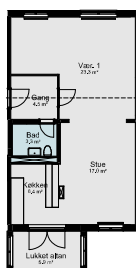
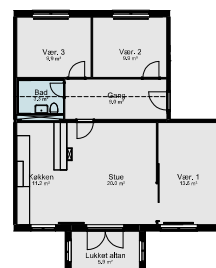
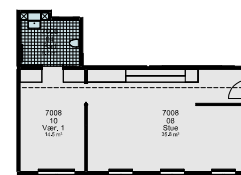
Muskathaven 2-8 og 10-16



Muskathaven 2-8



Muskathaven 2-8 og 10-16 og 24-32

10
Persillehaven 2-8 og 10-16
Muskathaven 2-8 og 10-18
Kommenhaven 1-9 og 19-25 og 27-294
Persillehaven 2-8, 10-16
Muskathaven 2-8, 10-18, 24-32
Kommenhaven 1-9 og 19-255
Sennepshaven 8-16, 18-26, 28-38
Peberhaven 1-9, 15-21, 23-31, 24-326
Sennepshaven 8-16, 18-26, 28-38
Peberhaven 1-9, 15-21, 23-31
Muskathaven 24-3211
Peberhaven 1-9 og 15-21 og 23-317
Sennepshaven 8-16, 18-26
Peberhaven 1-98
Sennepshaven 8-16, 18-26
Peberhaven 15-21
Muskathaven 24-329
Persillehaven 2-8 og 10-16
Muskathaven 2-8 og 10-18
Kommenhaven 1-9 og 19-25 og 27-2912
Peberhaven 23-31

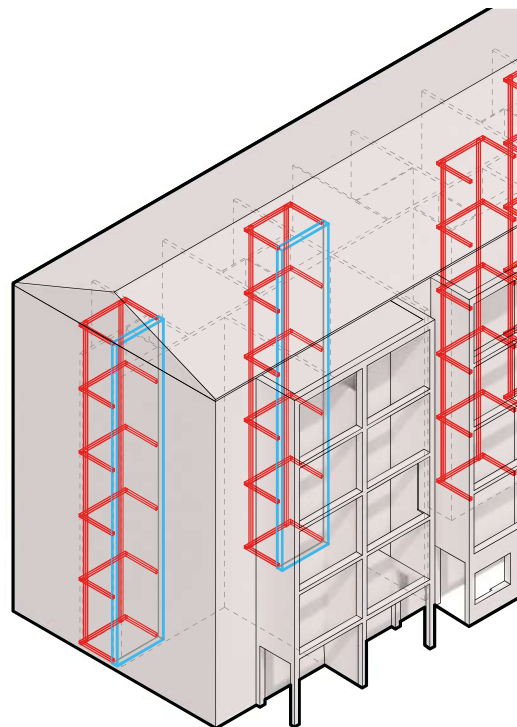
Stålkonstruktion

Stålkonstruktion

Som nævnt tidligere er det nødvendigt at etablere en gennemgående stålkonstruktion for at bære den ekstra vægt af de tunge badeværelser.

I praksis sættes der en ramme af stål under de nye porebetonvægge, så vægten af væggene ikke belaster betondækket. Rammen bliver fastgjort til den bærende betonvæg som er i badeværelset i forvejen og modsat væggen sættes to stålsøjler som går fra kælderen til den øverste etage, herpå fastgøres stålrammen.

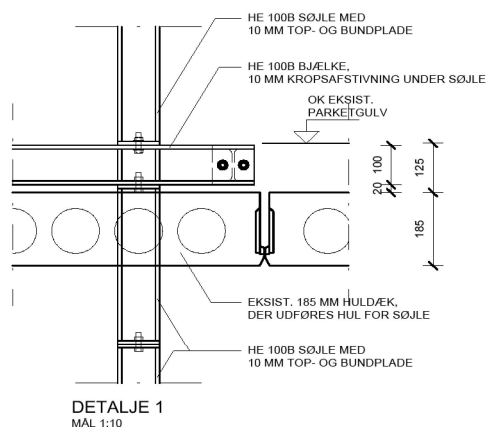
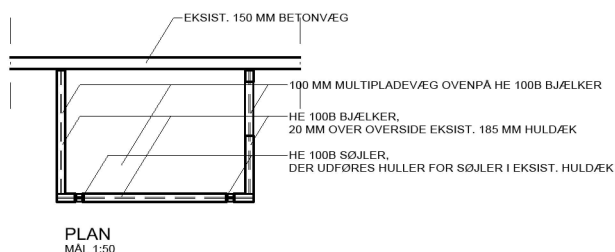
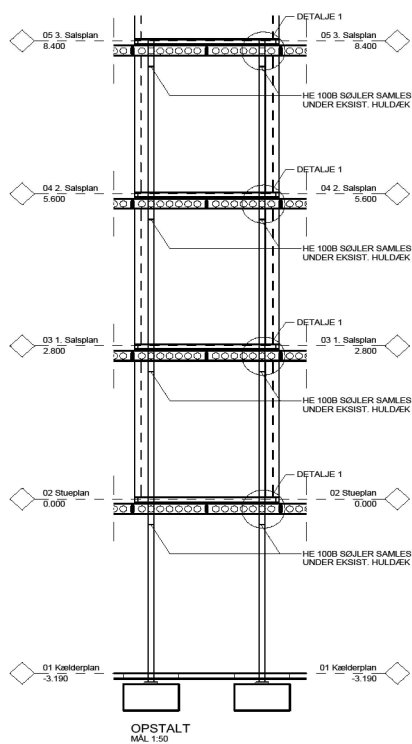
Princippet er skitseret på skitsen ved siden af denne tekst hvor den røde konstruktion er den nye stålramme konstruktion og den blå markering viser den eksisterende bærende betonvæg hvorpå rammen også fastgøres.



Stålkonstruktion



Eksisterende betonvæg



Principsnit for badeværelser

Vinduer



Eksisterende vindue

Eksisterende vinduer

Eksisterende vinduer er af en varierende kvalitet, men langt overvejende er de i dårlig stand og med begrænset restlevetid. Det ses generelt at vinduer ikke slutter tæt med trækgener til følge samt nedsat funktion, idet de er svære at åbne eller lukke.

Flere steder kan det ses at beboere forsøger at modvirke trækgener ved at tape vinduer mellem karm og ramme eller på anden vis lukke af. Dette medfører et dårligere indeklima i boligen, da der ikke længere er mulighed for udluftning.



Eksempel på tre lags vindue

Nye træ/alu - 3 lags vinduer

Det anbefales at eksisterende vinduer erstattes af nye træ / alu vinduer med 3 lags energi glas. Der er flere fordele ved at udskifte til nye vinduer. Der er i dag anderledes krav til isoleringsevnen i vinduer end de eksisterende vinduer opfylder.

Nye vinduer medfører bedre indeklima og komfort, ved at sikre mindre trækgener og kuldnefald fra vinduerne, ligesom temperaturen i rummet bliver mere jævn og mindsker kondens på indersiden af ruden.

Der skal findes en vinduestype som passer til ejendommen og de funktioner som vinduet skal kunne opfylde.

Vinduer leveres med friskluftventiler som ligeledes vil medvirke til et sundere indeklima.



Eksempel på nye træ-alu vinduer - type skal afklares,

Økonomi

Landsbyggefond støttede arbejder & ustøttede arbejder

Samlet set vil helhedsplanen komme til at koste ca. 702.181.757 kr.

Arbejderne, der er omfattet i det beløb, kan deles op i såkaldte støttede og ustøttede arbejder. Disse kategorier betyder noget for betingelserne for lånene, der skal optages til at finansiere arbejderne. For de støttede arbejder hjælper Landsbyggefonden med finansieringen, og for de ustøttede arbejder skal afdelingen selv sørge for finansieringen.

De støttede arbejder udgør i alt ca. 286.724.926 kr. Når en helhedsplan er støttet af Landsbyggefonden, betyder det samtidig, at der er en række tilskuds- og støttemuligheder til rådighed.

Landsbyggefonden giver ydelsesstøtte på de støttede lån og driftsstøttelån til kunstigt at sænke huslejen. Driftsstøtten bevilges kun til de arbejder Landsbyggefonden yder støtte til. For Lille Birkholm I og II bliver huslejen som konsekvens af de støttede arbejder på minus 80 kr./m²/ år. Altså et fald i huslejen, der skal hjælpe med at finansiere huslejestigningen ved de ustøttede arbejder.

De støttede arbejder på ca. 286.724.926 kr. omregnes til et årligt driftsstøttelån på 15.000.000 mio. kr. Heraf betaler Landsbyggefonden 90% og boligselskabets dispositionsfond 10%. De ustøttede arbejder udgør i alt ca. 415.456.831 og det er de ustøttede arbejder der kommer til at påvirke huslejen med en stigning.

Huslejberegning

Huslejestigningen svarer til den meromkostning, som finansiering af helhedsplanen har for Lille Birkholm I og II's samlede driftsbudget. Lille Birkholm I og II har opsparede henlæggelser til vedligeholdsarbejder. Og da helhedsplanen indeholder nogle af jeres planlagte vedligeholdsarbejder, bruges en del af henlæggelserne til at nedbringe den samlede anlægsudgift.

I tabellen nedenfor kan du se, hvordan henlæggelser, driftsbesparelser, samt Landsbyggefondens driftslån påvirker den samlede årlige meromkostning på Lille Birkholms I og II driftsbudget som følge af finansieringen. Skemaet viser den gennemsnitlige huslejberegning. Denne husleje differentieres efterfølgende til hhv. 14% for rækkehuse og ældreboliger og 25% for etageboligerne.

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%

Opholdsarealer

Landsbyggefondens Driftstøtte

Driftstøtten er en ordning hvor Landsbyggefonden og selskabet begge bidrager. Hvis muligt forventes det at boligselskabet bidrager med 1/3 af beløbet. I Lille Birkholms I&I's tilfælde har Landsbyggefonden reduceret dette til 1/10.

Driftstøtteordningen løber i 15 år fra byggeriet er færdiggjort (skema C) hvorefter en model for de resterende 15 af realkreditlånets løbetid, skal forhandles på plads med Landsbyggefonden. Herudover stilles der almindeligt krav om, at huslejen bliver reguleret med den almindelige prisudvikling.

Honorar til DAB-Lejerbo og sagens øvrige rådgivere

Når administrator DAB-Lejerbo skal yde byggesagsadministration eller særlig rådgivning i renoveringssager, er det ud over den almindelige administration. Lovgivningen kræver, at administrator i sådanne sager skal tage særskilt honorar, da et sådant rådgivningsarbejde må ikke være indeholdt i det almindelige administrationshonorar.

Dit boligselskab indgår derfor en byggeadministrationsaftale med DAB-Lejerbo. DAB-Lejerbo er en almen non-profit administrationsorganisation med en bestyrelse med beboerflertal. Det er valgte beboere fra medlems boligorganisationerne, der vælger bestyrelsen.

Friis Andersen Arkitekter der er totalrådgiver på helhedsplanen, er blevet tildelt opgaven i 2022 da de var på DAB's daværende rammeaftale for totalrådgivning. Rammeaftalerne udbydes for fire år ad gangen og skal sikre, at de firmaer, der tilknyttes opgaverne har den rette størrelse, de rette medarbejdere og økonomiske formåen til at kunne gennemføre rådgivningsopgaven.

Rådgivernes honorar er en procentsats af de samlede håndværkerudgifter og fastsættes endeligt, når licitationsresultatet foreligger. Hvis der efterfølgende sker tilkøb, er rådgiver berettiget til at blive betalt for den tid, der bruges hertil.

Udbud af byggesagen til entreprenørfirmaer

Når et byggeprojekt på over 41 mio. kr. skal udbydes, sker det i et EU-udbud. Den måde entreprenørerne bliver udvalgt, svarer meget til den måde rådgiverne udvælges på i DAB's rammeudbud.

Udvælgelsen sker ad to omgange. En prækvalifikation, hvor entreprenørerne udvælges på baggrund af firmaets økonomiske og finansielle formåen, samt firmaets tekniske og faglige formåen, og en tilbudsrunde (eller flere), hvorefter den endelige vindende entreprenør findes. De firmaer der klarer sig bedst i prækvalifikationen, inviteres til at afgive tilbud på opgaven. Typisk inviteres der mellem 3 og 5 firmaer til at afgive tilbud. Den endelige vinder af opgaven udvælges oftest på de kvalifikationer, der bydes ind med i forhold til mandskab, den kvalitet de vil levere i forhold til materialer og den tilbudte pris.

DAB-Lejerbos's erfaring er, at vi på den måde bedst sikrer sagens økonomiske sammenhæng og så vidt muligt samtidigt beboernes ønsker.

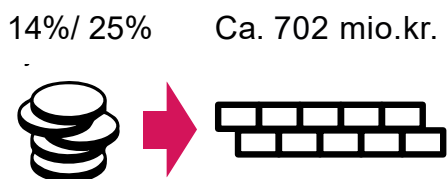
Eventuelle overskridelser i byggesagens økonomi

I forbindelse med byggeriets udførelse vil der opstå uforudsete udgifter. Det er udgifter, som vores rådgiver med rette ikke kunne have forudset, bl.a. kan den reelle opbygning af bygningerne se anderledes ud, når der bliver åbnet op, end opbygningen gjorde på tegningerne.

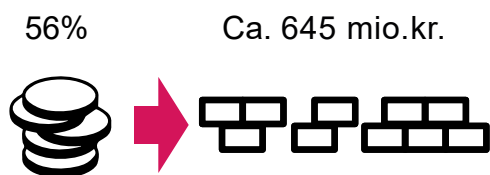
Hvis omfanget af uforudsete udgifter er så stort, at huslejen ikke kan holdes på det aftale niveau, vil der enten skulle gennemføres besparelser i projektet, eller beboerne vil skulle beslutte en yderligere huslejestigning. Der kommer således ikke en yderligere huslejestigning i forbindelse med projektet, med mindre beboerne godkender dette.

Hvis du stemmer JA eller NEJ

Støttet helhedsplan



Ustøttede renoveringer



Hvis du stemmer JA

I de følgende afsnit redegør vi for de økonomiske muligheder og konsekvenser, hvis I siger 'Ja' til helhedsplanen

Den skitserede helhedsplan fremtidssikrer boliger og udearealer i Lille Birkholm I & II i mange år fremover. En af fordelene ved at gennemføre en helhedsplan, er, at der kan opnås visse tilskud, som kan være med til at finansiere de ustøttede arbejder.

Landsbyggefondens og Herlev almennyttige Boligselskab bidrager derudover med midler i form driftsstøtte og tilskud fra selskabets dispositionsfond. Lille Birkholm I & II bidrager selv med et engangsbetrag på 41 mio. kr. samt 6,5 mio. kr. årligt. Det er muligt fordi afdelingen har en sund økonomi, men også fordi en renoveret afdeling er billigere at drifte og vedligeholde. Se skema s. 24. Der henlægges fortsat til rækkehusenes fremtidige vedligehold.

Når alle tilskud, puljer mv. lægges sammen, vil finansieringen af helhedsplanen derfor medføre, at huslejen kommer til at stige med 14% for rækkehuse og ældreboliger og 25% for etageboligerne. Som tidligere nævnt, stiller Landsbyggefondens en række særlige krav, når de yder støtte.

Hvis du stemmer NEJ

Behovet for renovering forsvinder ikke med et 'nej'. Der er desværre ingen vej udenom en huslejestigning, uanset om helhedsplanen vedtages med et 'ja', eller forkastes med et 'nej'.

De eneste arbejder som afdelingen helt kan undlade at udføre i forhold til helhedsplanen er opgradering af udearealerne. Resten er nødvendige renoveringsarbejder, der skal på et tidspunkt skal udføres i afdelingen, og som over en årrække vil koste ca. 645 mio. kr. som afdelingen selv vil skulle finansiere - hvis der stemmes nej.

Etageboligernes behov for asbestsanering og genhusning, kravet om tunge badeværelser og forstærkning af dækkonstruktionen forsvinder ikke ved et nej. Men afdelingen vil selv skulle finansiere dette uden støtte fra Landsbyggefondens.

Et 'nej' til helhedsplanen betyder, at udgifterne til den almindelige nødvendige renovering medfører at huslejen over en årrække i gennemsnit vil stige med 56%. (Den gennemsnitlige huslejestigning, hvis du stemmer ja, er til sammenligning 21%) Den differentierede huslejestigning ved et JA er 14% for rækkehuse og ældreboliger og 25% for etageboligerne.

Oversigt: Støttet- og ustøttet arbejde

ARBEJDE MED STØTTE	ARBEJDE UDEN STØTTE
- Nye badeværelser inkl. stålkonstruktion - Tryghedsskabende belysning (udendørs) - Opgradering af udearealer - Radiator på badeværelser - Mock-up etageboliger	- Nye døre, vinduer, altandøre og opgangsdøre - Nye isolerede loftlemme - Indretning af badeværelser og gæstetoiletter - Udskiftning af vand og afløbsinstallationer - Fjernlæsbare vandmålere - Transientbeskyttelse i tavle - Flytning af installationer i karme ifm. nye indvendige døre - Nye køkkener - Hvidevarer i etageboliger og emhætte med forceret sug - Nye trægulve - Malerarbejde af lejligheder og trappeopgange

Huslejekonsekvenser

Huslejekonsekvenser

Når huslejekonsekvensen skal beregnes, afhænger huslestigningen som tidligere nævnt af hvor stor en del af arbejdet, der kan støttes af Landsbyggefonden.

Huslestigningen beregnes som en procentvis stigning, af den aktuelle husleje

Huslestigningen træder i kraft når den etape af byggeriet du bor i er afleveret fra entreprenør til bygherre. For rækkehusene vil det ske når der er skiftet vinduer i alle boliger i en etape. For etageboligerne når beboerne flytter tilbage efter endt genhusning.

Differentiering af huslejen

Huslejen differentieres således at støttede arbejder samt vedligeholdelsesarbejder pålægges alle lejemål ligeligt.

Etageboliger (familieboliger) betaler i tilgift for forbedringsarbejder: Nye køkkener samt på badeværelserne: Fliser, sanitet, lamper og armaturer mm.

Det er et lovkrav at forbedringsarbejder skal pålægges de boliger, der får forbedringen.

Huslestigning

Huslestigningen beregnes af den faktiske husleje du betaler på det tidspunkt du flytter tilbage.

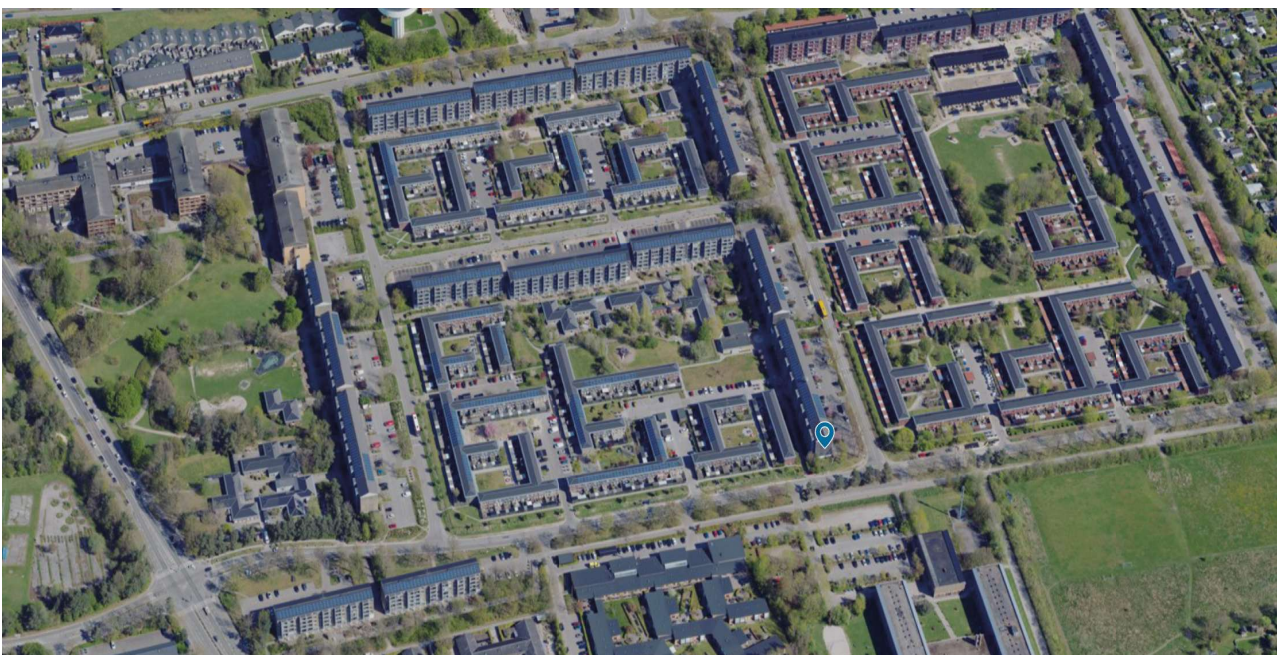
Huslestigningen vil være 14% for rækkehuse og ældreboliger og 25% for etageboligerne.

Boligstøtte, Udbetaling Danmark

Hvis du modtager boligstøtte via Udbetaling Danmark, så kan de formentlig allerede nu hjælpe med at beregne, hvor meget boligstøtte du kan få, når huslejen stiger.

Da beregningen af boligstøtten er afhængig af mange faktorer og er meget individuel, kan der ikke beregnes generelle eksempler på støttens størrelse.

Du kan på borger.dk beregne hvor meget, du ca. vil kunne få i boligstøtte, eller du kan kontakte Udbetaling Danmark, som også kan hjælpe med en ca. beregning. Udbetaling Danmarks boligstøtteafdeling kan kontaktes på tlf.: 70 12 80 63.



Byggeproces og tidsplan

Om tidsplaner generelt

En tidsplan er primært et planlægningsværktøj og arbejdsredskab for de udførende. Tidsplanen kan nå at ændre sig mange gange i løbet af en lang proces som en helhedsplan. Tidsplanen for byggeprocessen indeholder forskellige godkendelser, der skal på plads, inden projektet kan komme videre.

Landsbyggefonden skal godkende projektet og dets økonomi løbende. Kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema A er betinget af, at helhedsplanen godkendes af Lille Birkholm I og II's beboere.

Skema A er et foreløbigt budget for helhedsplanen. Et godkendt Skema A betyder, at Lille Birkholm I og II kan få støtte til projektet fra Landsbyggefonden. Når helhedsplanen er godkendt af beboerne og boligselskabet og skema A er godkendt af kommunen kan vi arbejde videre med projektet og sende det i udbud, så mulige entreprenører kan give tilbud.

Det er dog ikke muligt at indgå en kontrakt med en entreprenør og påbegynde renoveringsarbejdet, før kommunen har godkendt Skema B.

Skema B er et nyt og opdateret budget for helhedsplanen. Når Skema B er godkendt, kan byggeriet gå i gang.

Vi forventer, at renoveringsarbejdet opdeles i etaper, hvor en hel blok vil blive genhuset ad gangen. Byggearbejderne på blokkene opstarter forskudt, så vi vil forventeligt være i gang med at renovere ca. 3 blokke ad gangen. Den endelige plan fastlægges i samarbejde mellem DAB-Lejerbos genhusningsafdeling, rådgiver og entreprenøren.

I byggefasen skyldes tidsplanændringer som regel, at der opstår uforudsete forhold under

udførelsen. Mindre ændringer af tidsplanen i byggefasen er næsten uundgåelige.

Varslinger

Adgang til boligerne vil altid blive varslet i god tid. Først med et generelt varsel ca. 6 måneder før opstart af byggeriet. Derefter varsles den enkelte beboer direkte ca. 3 måneder før at håndværkerne skal ind i den pågældende bolig.

Genhusning varsles separat med 3 fulde måneder.

Inden opstart af en etape, vil de berørte beboere blive inviteret til et opstartsmøde med yderligere information om de specifikke forhold, der gør sig gældende for netop deres flytning og bolig.

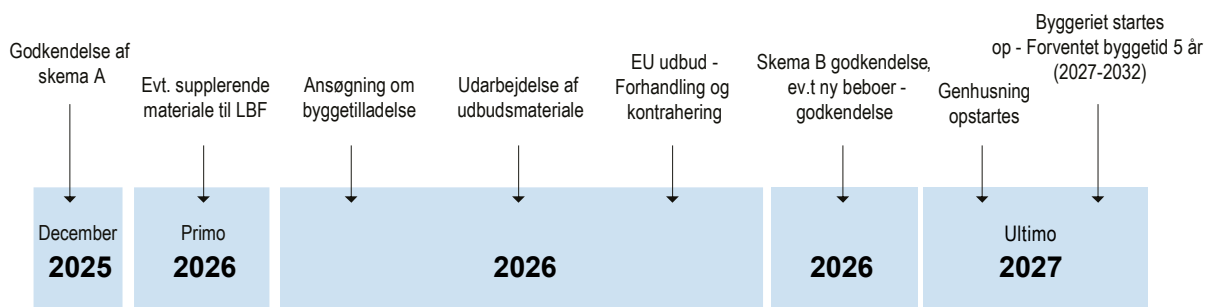
Håndtering af gener

I en gennemførelse af en helhedsplan kan det ikke undgås, at beboerne vil opleve gener. Der vil være støj, støv og mudder i afdelingen, og det vil genere jer allesammen. Det er derfor høj prioritet for både afdelingsbestyrelsen, byggeudvalget, DAB-Lejerbo og sagens rådgivere at sørge for, at disse gener bliver så få og så kortvarige som muligt, og at der bliver taget hånd om dem i god tid.

Forbrugsafregning i byggeperioden

Da der i renoveringsperioden ikke vil være mulighed for individuel måling af forbrug, vil afregning i byggeperioden ske efter nedenstående principper:

Vand- og varme forbrug afregnes ikke efter målere, men efter boligens areal (m²). Der udarbejdes kvadratmeterregnskaber, og forbruget afregnes efter de sædvanlige principper i almenlejeloven.



Genhusning

Omfanget af renoveringen betyder, at afdelingens beboere skal genhuses i den periode, hvor deres bolig renoveres. Vi forventer i skrivende stund, at en genhusning varer ca. 9 -11 måneder. Arbejdet vil blive planlagt, så beboeren kan flytte fra egen bolig senest muligt og flytte tilbage tidligst muligt.

Der vil blive tilknyttet en genhusningskonsulent fra DAB-Lejerbos Genhusningsafdeling til beboerne i Lille Birkholm I og II. Genhusningskonsulenten vil gennemføre personlige samtaler med de berørte beboere for at afklare behov og ønsker. Det er genhusningskonsulentens ansvar at koordinere med byggesagen og sikre, at lovgivningen om genhusning følges. De personlige genhusningssamtaler vil blive afholdt senest et år inden byggesagens opstart.

Vedtages helhedsplanen, vil ventelisten blive sat i bero. Når ventelisten sættes i bero, vil de boliger, der fraflyttes, blive udlejet tidsbegrænset, indtil boligerne skal bruges til genhusning. Disse boliger bliver efter byggesagens afslutning genudlejet.

Genhusningssamtalen

Alle beboere vil blive inviteret til en individuel genhusningssamtale. Til genhusningssamtalen vil beboeren sammen med genhusningskonsulenten få afklaret beboerens behov til en midlertidig bolig i genhusningsperioden, og der bliver mulighed for at drøfte ønsker til genhusningen. Det er ligeledes muligt at drøfte ønsker til en eventuel permanent genhusning i afdelingen eller selskabets øvrige afdelinger. Beboeren er velkommen til at have pårørende med til samtalen.

Genhusningssamtalen vil blive afholdt i afdelingens lokaler senest et år inden arbejderne begynder i afdelingen. Det forventes, at genhusningsopgaven kan løses dels i Lille Birkholm I og II, og dels med hjælp fra selskabets øvrige afdelinger i Herlev. Alle beboere vil blive genhuset indenfor kommunegrænsen.

Hjælp til flytning

Der vil blive tilknyttet et flyttefirma, som vil håndtere flytninger i forbindelse med genhusningen. Udgiften til flytningen er en del af byggesagens samlede budget. Flyttefirmaet vil inden flytning besigtige boligen, udlevere flyttekasser, m.m. samt aftale dato og tidspunkt for flytningen, afstemt med varslede tidspunkter for fraflytning og indflytning.

Alle beboere skal selv pakke ned og klargøre indbo i boligen til selve flytningen. Hvis der er behov for ekstra flyttehjælp på grund af fysiske eller psykiske årsager, vil dette blive afklaret i løbet af genhusningsprocessen.

Det er også muligt at varetage flytningen selv. Vælger du selv at varetage din flytning, skal du afholde alle udgifter til flytningen selv. Du vil få udbetalt en flyttegodtgørelse, hvis du selv klarer flytningen i forbindelse med fraflytningssynet.

Persondata

Som beboer i en boligafdeling der skal renoveres, og hvor der er behov for adgang til selve boligen, vil du i det materiale, der udsendes til brug for afdelingsmødet, blive orienteret om, at der i forbindelse med renoveringen kan være behov for, at DAB-Lejerbo videregiver de persondata til sagens rådgivere og entreprenører, der er relevante og nødvendige i forhold til gennemførelsen af renoveringen af boligen.

Relevante og nødvendige persondata i forbindelse med sagen vil f.eks. være nogle af de oplysninger, du gav til DAB-Lejerbo i forbindelse med indgåelse af din lejekontrakt: Navn, adresse, telefonnummer, evt. husdyr, og øvrige særlige forhold, der kan være relevante for den specifikke renoveringsart.

Håndtering af persondata

Rådgivere og entreprenører er naturligvis underlagt de samme lovmæssige restriktioner i forhold til håndtering og opbevaring af persondata, som DAB-Lejerbo. Persondata vil blive slettet i forlængelse af afslutningen af renoveringen, når eventuelle mangler eller øvrige mellemværender er afsluttet.

Yderligere oplysninger

Såfremt der ønskes yderligere oplysninger omkring vores behandling og håndtering af persondata, henviser vi til vores hjemmeside, hvor DAB-Lejerbo's persondatapolitik er beskrevet.



Spørgsmål og kontakt

Du har mulighed for at stille spørgsmål på e-mail til 1005helhedsplan@boligafdeling.dk frem til **tirsdag d.18.11.2025 kl. 23.59**

Du kan også aflevere dit spørgsmål på ejendomskontoret.

Hvis du afleverer dit spørgsmål senere kan du ikke forvente at det bliver besvaret.

De samlede spørgsmål og svar vil blive omdelt senest fredag den 21.11.2025 ved fyraften.