

Orienteringsmøde juni 2022, Højbjerg Vænge



- Velkomst
- Entreprenørens kvarter

- Ny tidsplan
- Konsekvenser for økonomi

- Forskelle mellem etape 1,2,3

- Tilbageflytning – mangelprocedure – beboerregistreringer

- Entreprisegrænse – fejl og mangler

- Spørgsmål & pause

- Huslejeprincip og efterregulering

- Genhusning med spørgsmål

- Opsamling
- Afrunding og tak for i aften



Entreprenørens kvarter

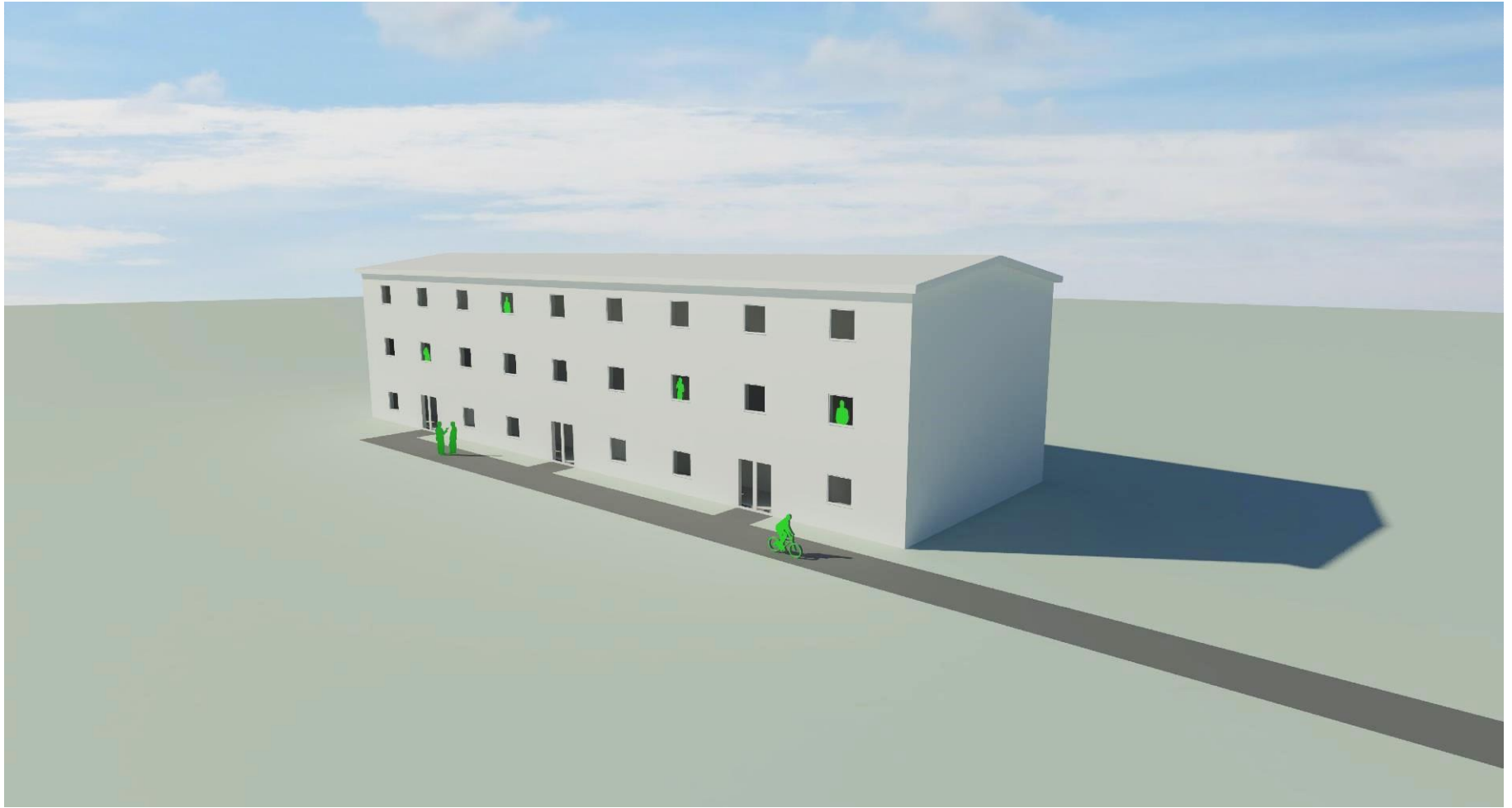
Michael Albrechtsen

Senior projektchef

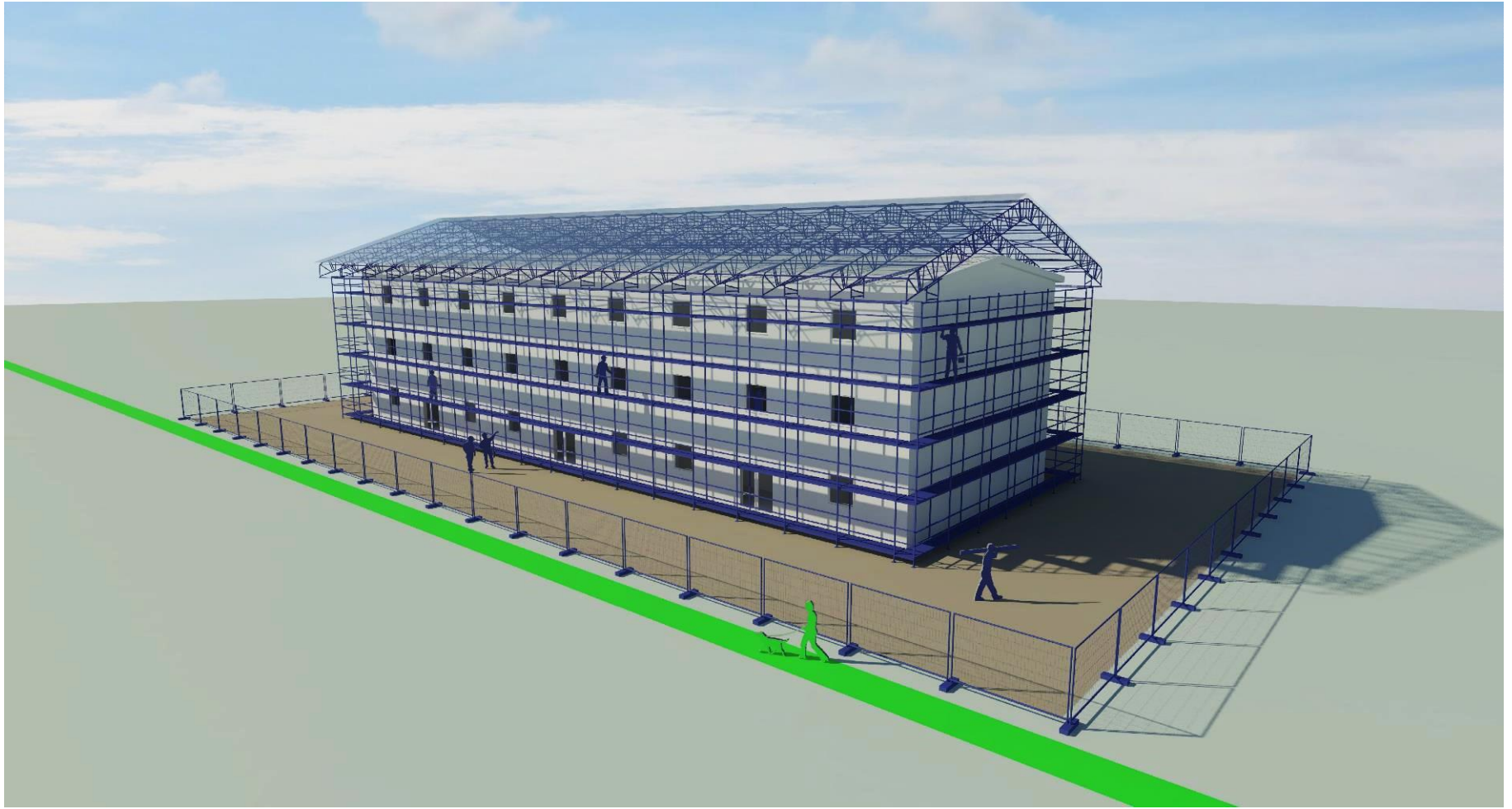
NCC

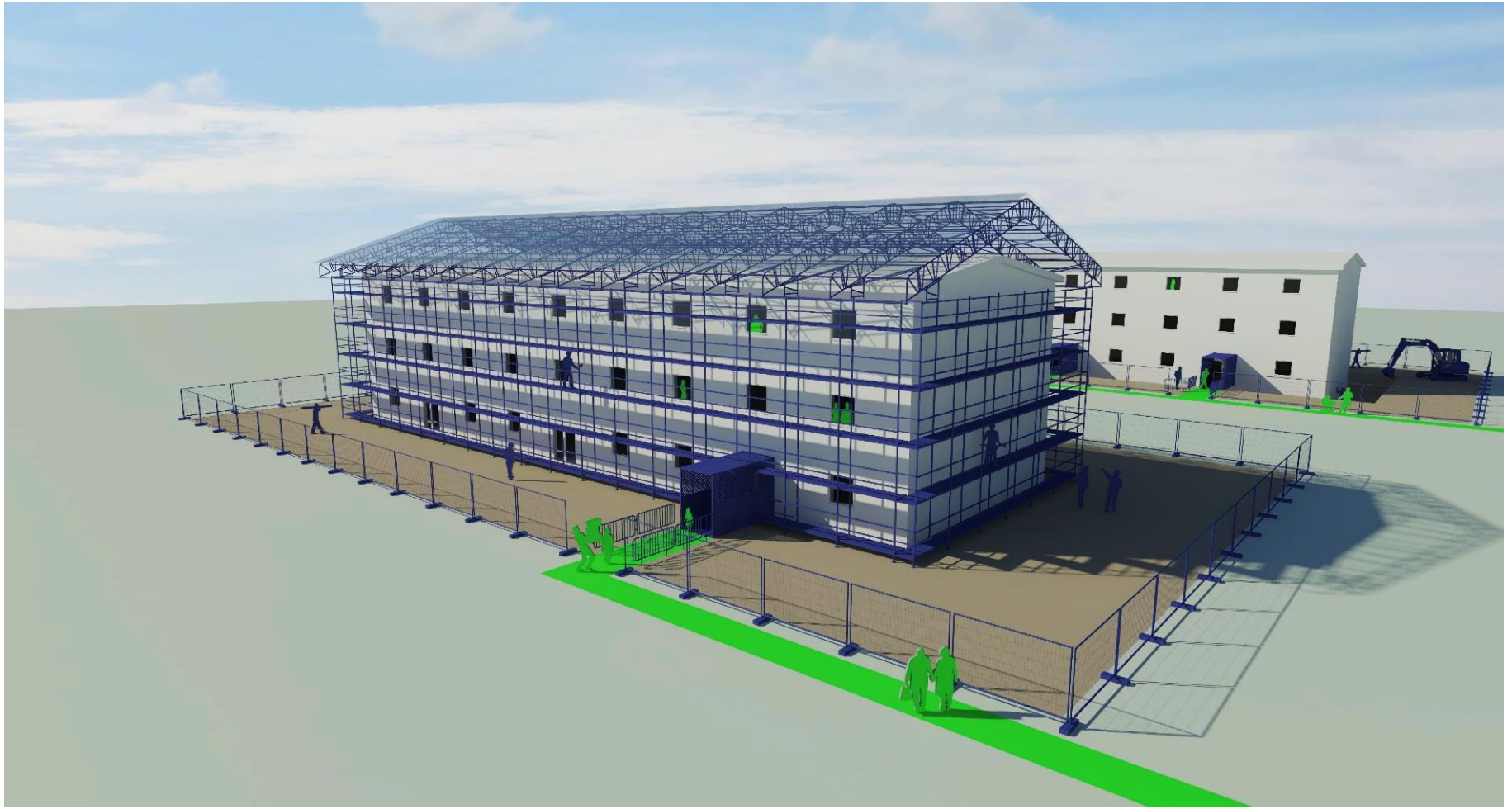


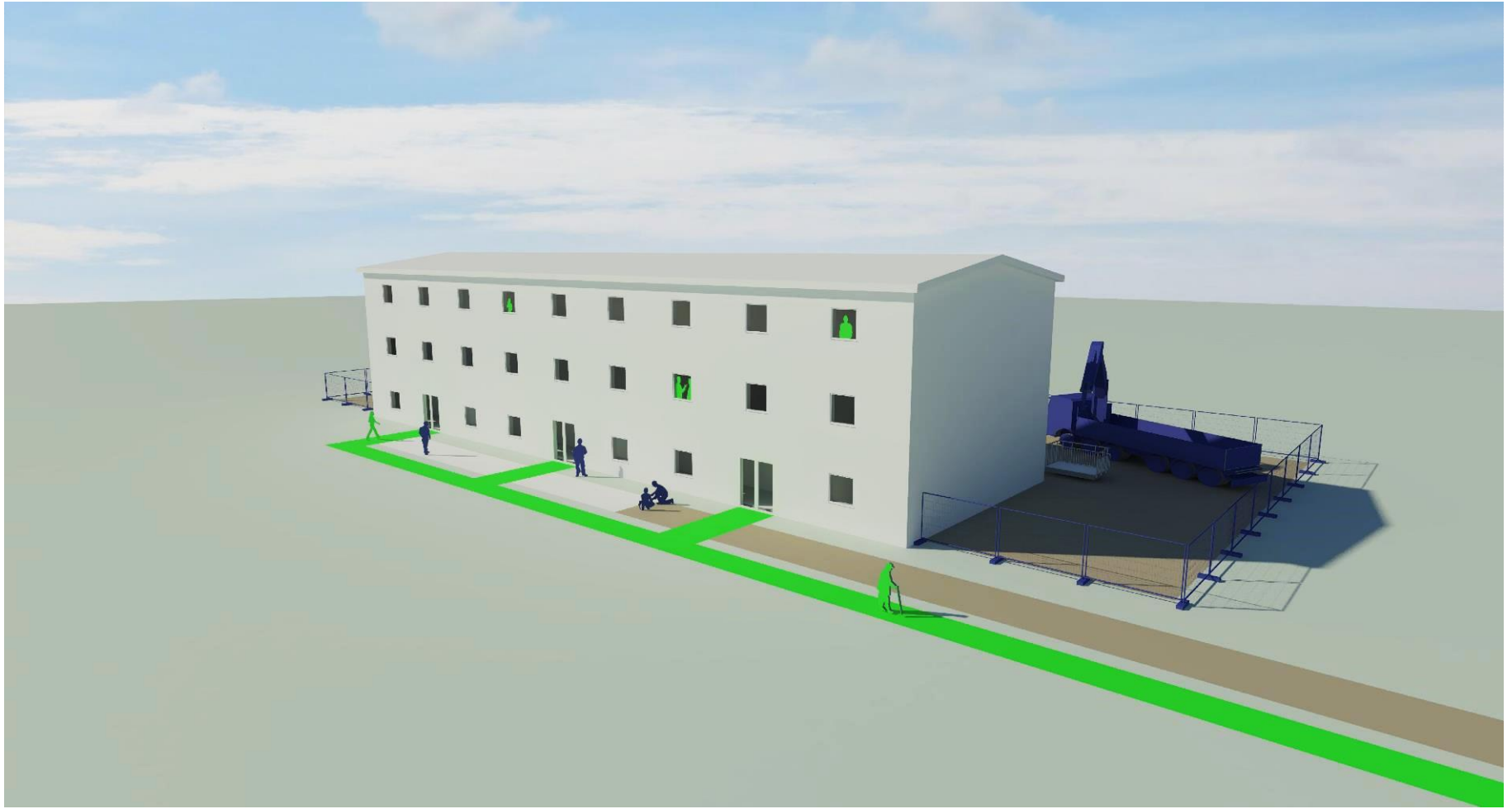


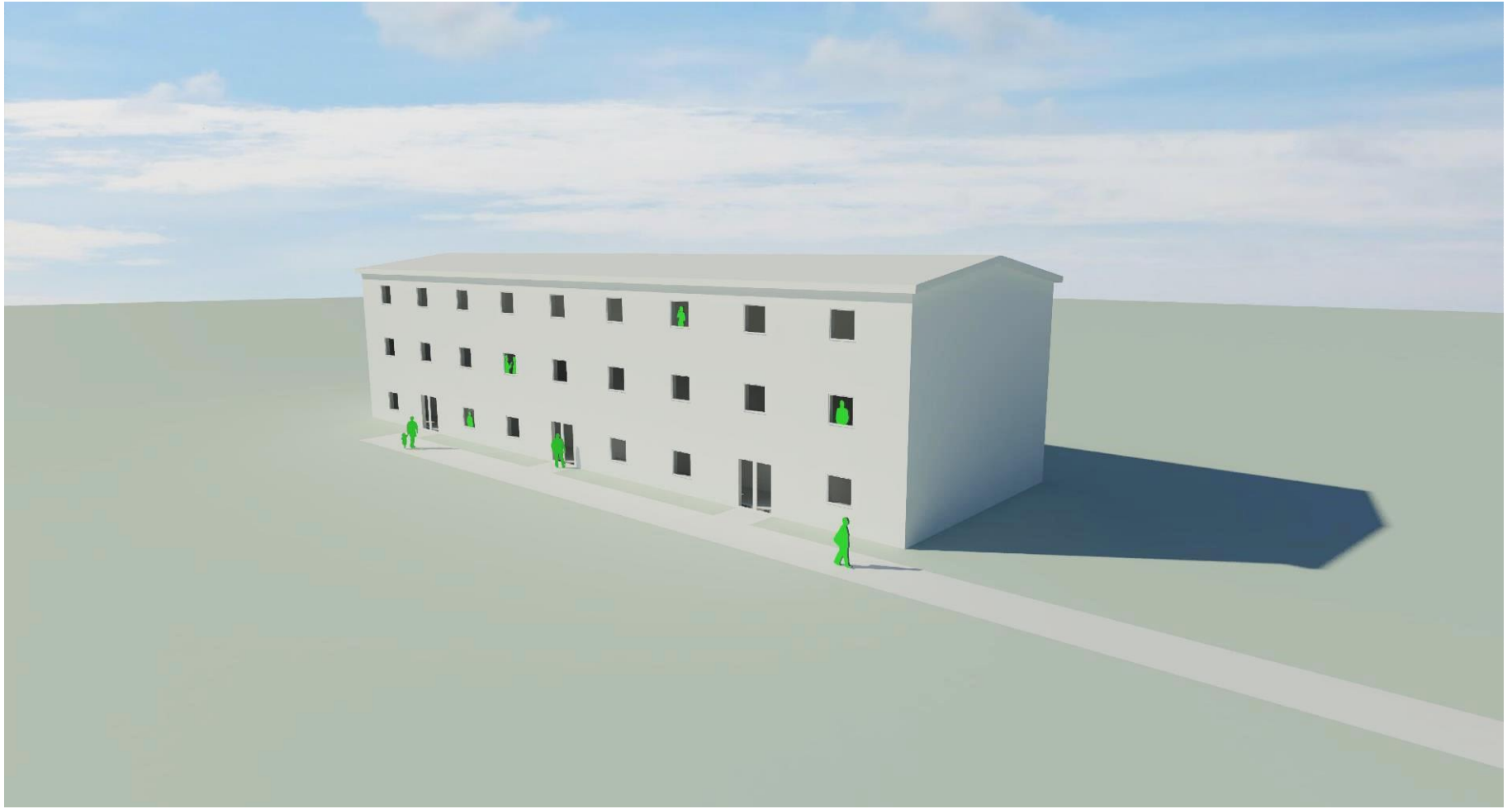















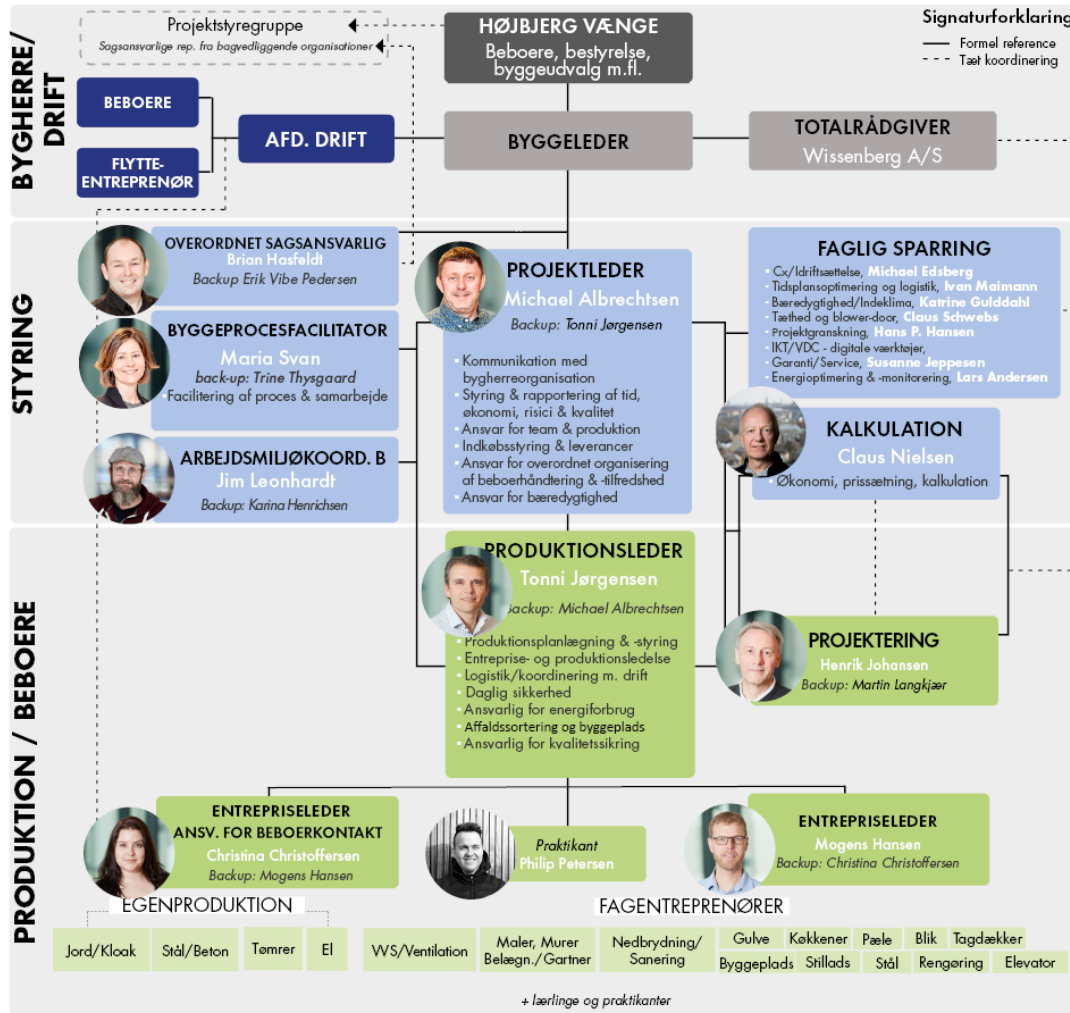
	
Sikkerhedsbriller påbuud Safety glasses required	Hjelm med hagerem påbuud Helmet with chin strap required
	
Varmefodtøj påbuud Safety footwear required	Synlighedsbeklædning påbuud High-visibility clothing required

-  Byggestedets sikkerhedszone
-  Færdighedszone
-  Gangevej for glønde
-  Kørevej
-  Stillede med udgangvej i terræn
-  Stillede
-  Heje
-  Høfتمان klødder
-  Klødder
-  Høvedstavle
-  Tækestavle
-  Byggevand
-  Færdselsstøttestavle, øjeblik og bremselødder
-  Toppe med klødder
-  Krydrende trafik skilt
-  Adgang forbudt
-  Græsarbejde

Højte stænder findes på Højte stænderfabrik. Den er tilgængelig på Højte stænderfabrik.

26360710 - Højbjerg Vænge	Byggepladsplan
Tegningen er ikke målestok	Gældende fra: 28-06-2022 og frem
	Tegnet af: SHEGHAINCO
	Kontrolleret af:











Ny tidsplan

Højbjerg vænge etape 2				
Juni 2022				
	2022	2023	2024	2025
1-årsgennemgang OPR	■			
Etape 2 Blok C - D		■		
Etape 2 Blok B - A		■		
Projektering blok O,G,S,T.		■		
Afklaring option		■		
Etape 2 Blok F - G		■		
Etape 2 Blok J - K		■		
Udførelse O,G,S,T		■	■	■
Etape 2 Blok L - M		■		
Lokalplan (tagboliger + evt. E og H)			■	■
Etape 2 Blok N + landskab sidste del			■	
Etape 3 E og H - udbud og udførelse				■





Hovedelementer, der presser økonomien

- Facader
- Tage
- Indvendige ombygninger
- VVS-installationer
- Kloak
- Miljøarbejder
- Øvrige forhold
- Konkurs, forlænget byggetid, forcering og vinter
- Voldgift og uafklarede krav
- Baderum:
 - Manglende bæreevne eksisterende badeværelsesdæk*
 - Opretning af badeværelsesvægge*
 - Miljøarbejder
 - Malerarbejder
 - Forlænget byggetid, m.m.



Forskelle mellem etape 1,2,3

Etape 2	Etape 3
udgøres af blokkene A-N med 210 boliger.	udgøres af blokkene OG, S og T med 156 boliger.
Indeholder følgende renoveringsarbejder:	Indeholder følgende renoveringsarbejder:
Facaderne efterisoleres og fuldmures	
De nuværende <u>indeliggende</u> altaner inddrages i boligerne som nyt bolig-areal	
Nye altaner opsættes på ny facade 	
Vinduer og døre udskiftes til lavenergipartier	Vinduer og døre udskiftes til lavenergipartier
Der etableres nye ventilationsanlæg med varmegenvinding	Der etableres nye ventilationsanlæg med varmegenvinding
Vand-, varme- og elinstallationer udskiftes	Vand-, varme- og elinstallationer udskiftes
Der lægges nye tage på alle blokke	Der lægges nye tage på alle blokke
Der forberedes solceller med skinner på tage, så der, ved senere opsætning af solpaneler, kan opnås en forventet egenproduktion af el på ca. 40%	Der forberedes solceller med skinner på tage, så der, ved senere opsætning af solpaneler, kan opnås en forventet egenproduktion af el på ca. 40%
Alle badeværelser totalrenoveres og køkkener udskiftes	Alle badeværelser totalrenoveres og køkkener udskiftes
Derudover <u>omdisponeres</u> et antal lejligheder, så der skabes 48 nye tilgængelighedsboliger med elevatorlift 	Derudover <u>omdisponeres</u> et antal lejligheder, så der skabes 72 nye tilgængelighedsboliger med elevatorlift og 24 boliger sammenlægges til 18 større boliger.




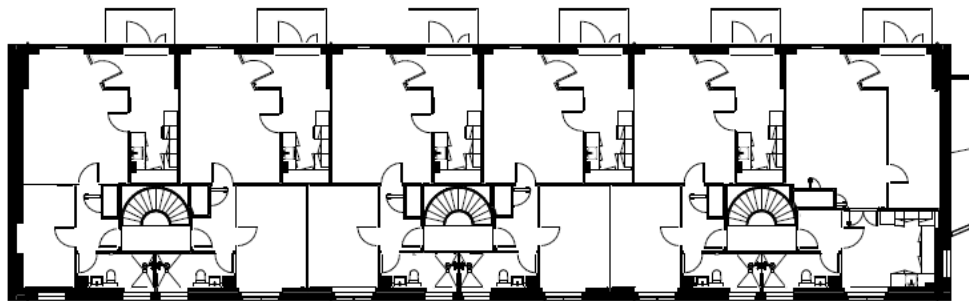
Forskelle mellem etape 1,2,3

Etape 2	Etape 3
udgøres af blokkene A-N med 210 boliger.	udgøres af blokkene OG, S og T med 156 boliger.
Der udføres følgende arbejder på udearealerne:	Der udføres følgende arbejder på udearealerne:
Nye indgangspartier og "pergolaer"	Nye indgangspartier og halvtage
Belysning på udearealer eftergås og suppleres	Belysning på udearealer eftergås og suppleres
Nyt affaldssystem i form af affaldsøer med nedgravede beholdere	Nyt affaldssystem i form af affaldsøer med nedgravede beholdere
Nye og udvidede beboerhaver	(Nye og udvidede beboerhaver)
Ny beplantning med græsser, bede og hække	Ny beplantning med græsser, bede og hække
Cykel- og bilparkeringsforhold forbedres, og der forberedes til <u>ladestander</u> til elbiler	Cykel- og bilparkeringsforhold forbedres, og der forberedes til <u>ladestander</u> til elbiler
Nye sidde- og opholdssteder	Nye sidde- og opholdssteder



Forskelle mellem etape 1,2,3

Etape 2	Etape 3
udgøres af blokkene A-N med 210 boliger.	udgøres af blokkene OG, S og T med 156 boliger.
Forskelle fra etape 1	Forskelle fra etape 1
Alle køkkener skiftes	Alle køkkener skiftes
En stor del af badeværelsesdøre udskiftes	En stor del af badeværelsesdøre udskiftes
Omfang af overfladebehandling/maling af vægge reduceres	Omfang af overfladebehandling/maling af vægge reduceres
Der bliver ikke mulighed for beboervalg af væg- og gulvfliser i badeværelser	Der bliver ikke mulighed for beboervalg af væg- og gulvfliser i badeværelser
I de nye beboerhaver etableres et fliseareal og et græsareal. Hvis beboere ønsker fliser i hele <u>haven</u> kan det tilkøbes.	I de nye beboerhaver etableres et fliseareal og et græsareal. Hvis beboere ønsker fliser i hele <u>haven</u> kan det tilkøbes.
	Ændringer i forhold til tidligere oplyst
	<ul style="list-style-type: none"> • Blok E og H er flyttet over til etape 3 og de projekteres nedrevet og genopført som helt nye blokke. Antal etager i blok E og H er endnu ikke afklaret med myndighederne og udførelsestidspunkt er derfor udskudt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Der etableres ikke tagboliger på blok OG, S og T.
	<ul style="list-style-type: none"> • Der udføres ikke efterisolering af facader – kun af gavle
	<ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende altaner inddrages ikke i boligerne
	<ul style="list-style-type: none"> • Der etableres ikke flere carporte



G3a
bh220i

1

LT6a
bh220e

LT7a
bh220g

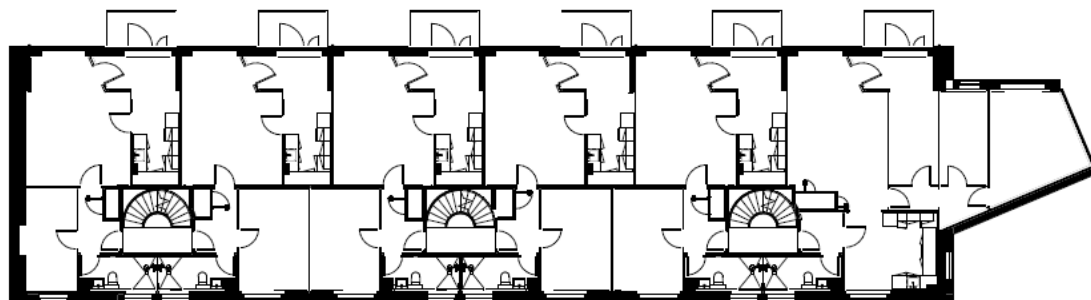
3

LT6a
bh220e

LT7a
bh220g

5

G4b
bh220k



G3a
bh220i

1

LT6a
bh220e

LT7a
bh220g

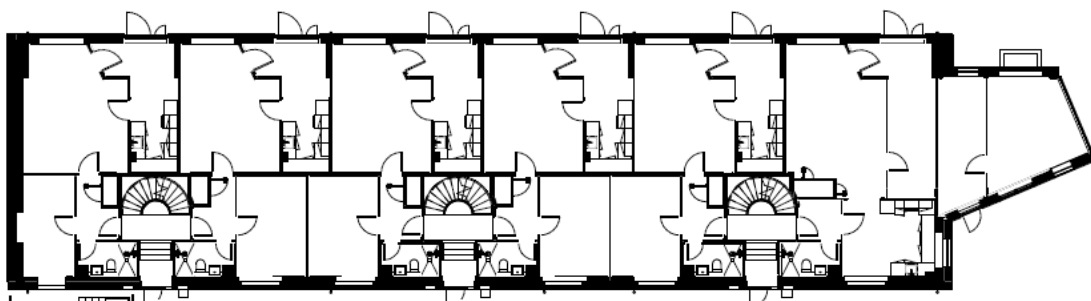
3

LT6a
bh220e

LT7a
bh220g

5

G4a
bh240c



G3
bh220h

1

LT6
bh220d

LT7
bh22f

3

LT6
bh220d

LT7
bh22f

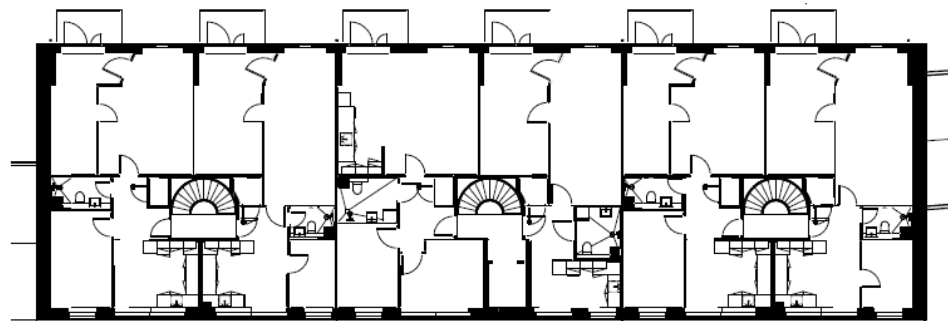
5

G4
bh220j

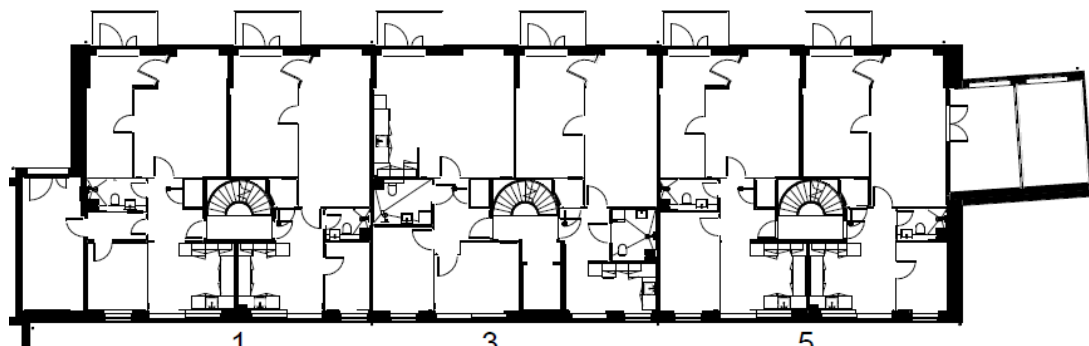
Revision B
Sign SIS
Dato: 27.09.2021

Blok B Sandbyvej 1-5

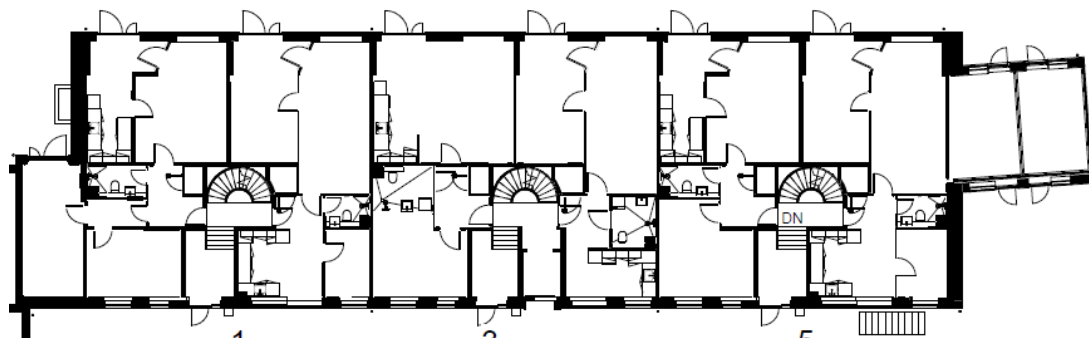




G5b bh230h 1 LT3 bh230b LT4a bh230c LT5 bh230d LT2a bh230a 5 G6b bh230j



G5a bh240d 1 LT3 bh230b LT4a bh230c LT5 bh230d LT2a bh230a 5 G6a bh240e



G5 bh230g 1 LT3 bh230b LT4 bh220c LT5 bh230d LT2 bh220b 5 G6 bh230i

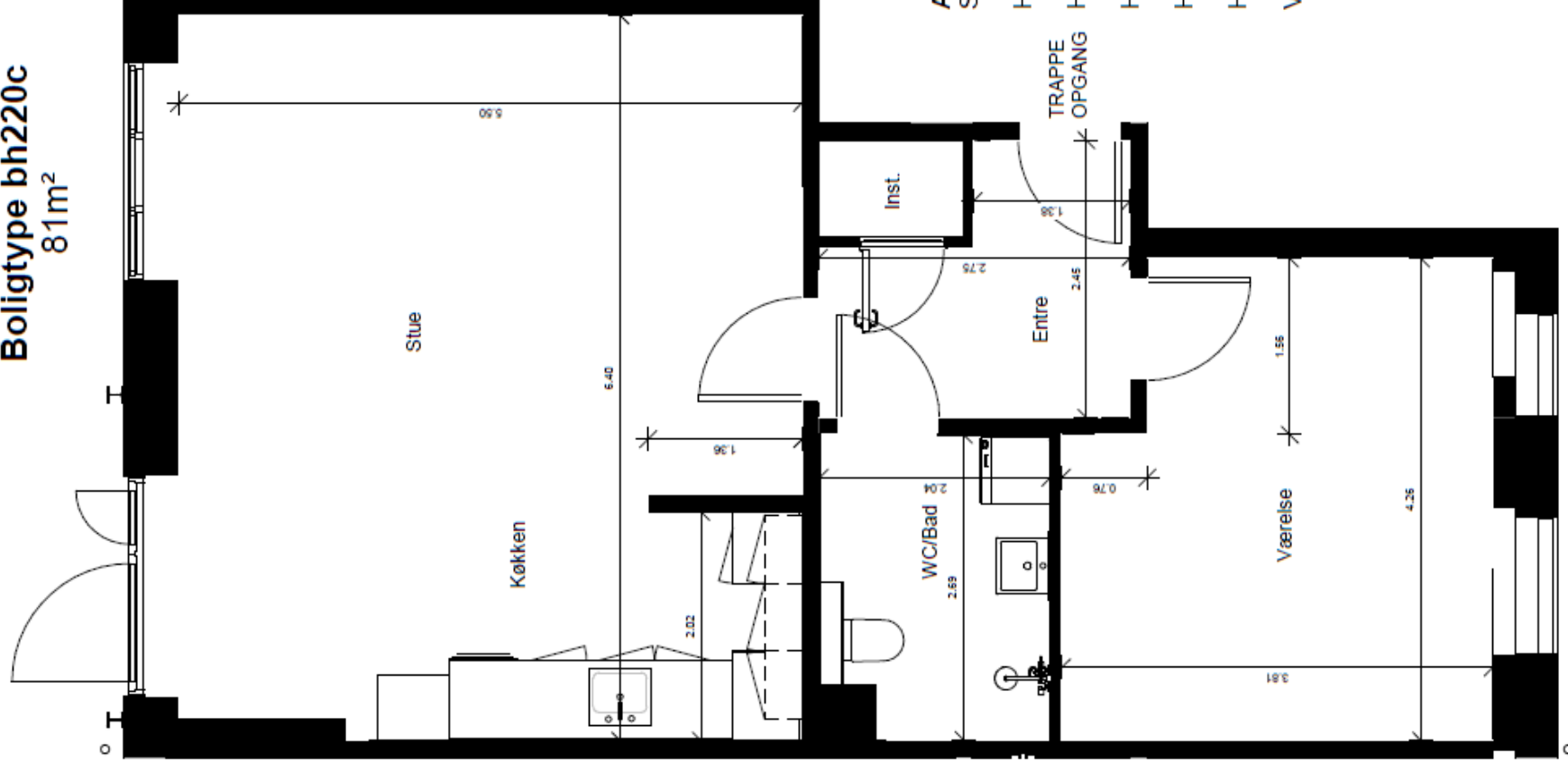
Revision C
Sign SIS
Dato: 01.11.2021

Blok C Højbjergvænge 1-5



Boligtype bh220c 81m²

Etape 2 Boligtype bh220c, 81 m²



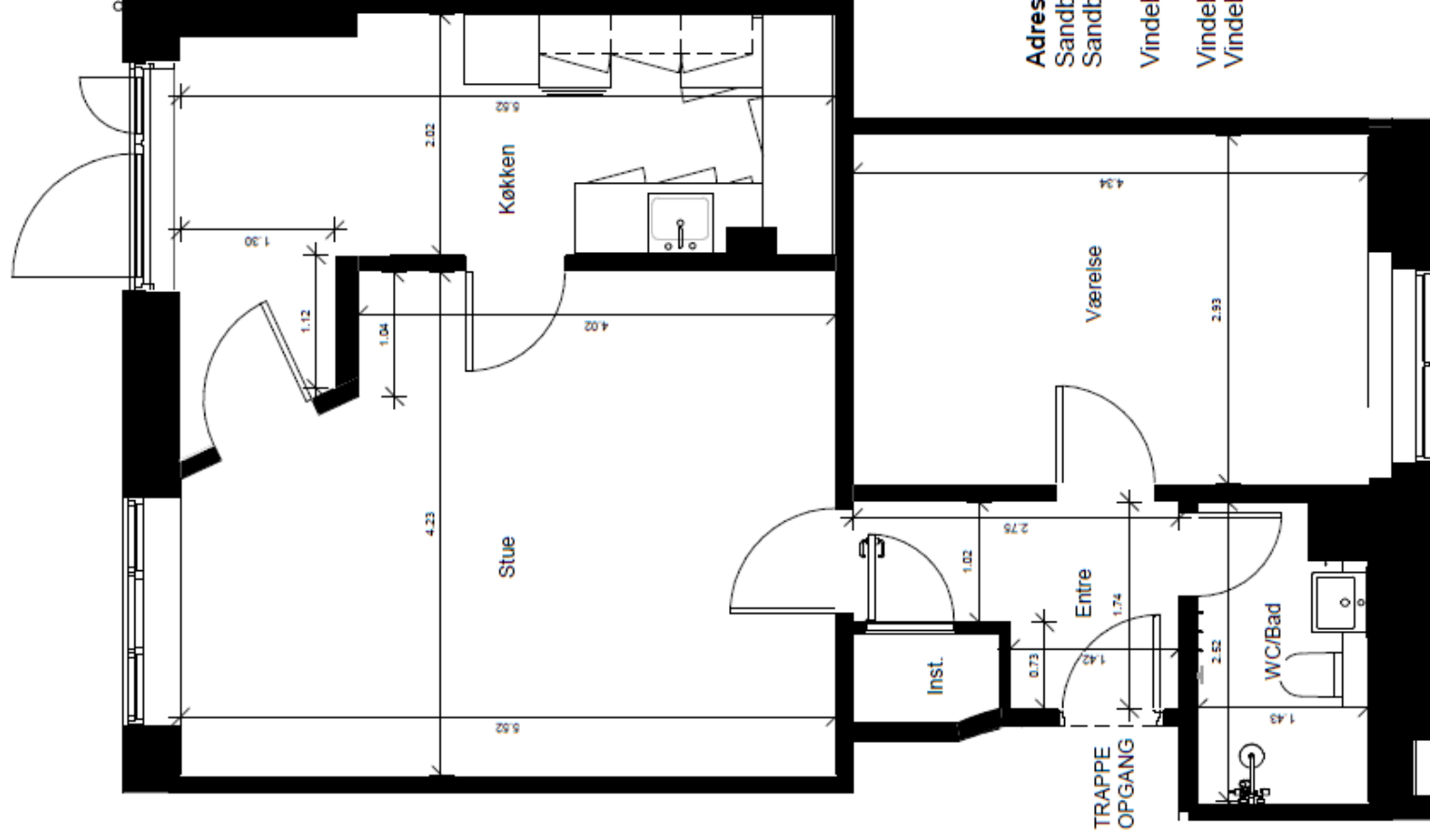
Adresser:
Sandbyvej 11, St.Tv.
Højbjergvænge 3, St.Tv.
Højbjergvænge 9, St.Tv.
Højbjergvænge 17, St.Tv.
Højbjergvænge 27, St.Tv.
Højbjergvænge 41, St.Tv.
Vindebyvej 30, St.Tv.

Planudsnit hvor alle mål er vejledende

Revision C Sign
SIS
Dato: 27.09.2021

Boligtype bh220d 71m²

Etape 2 Boligtype bh220d, 71 m²



Adresser:
Sandbyvej 1, St.Th.
Sandbyvej 3, St.Th.
Vindebyvej 22B, St. Th.
Vindebyvej 26, St. Th.
Vindebyvej 28, St. Th.

Planudsnit hvor alle mål er vejledende

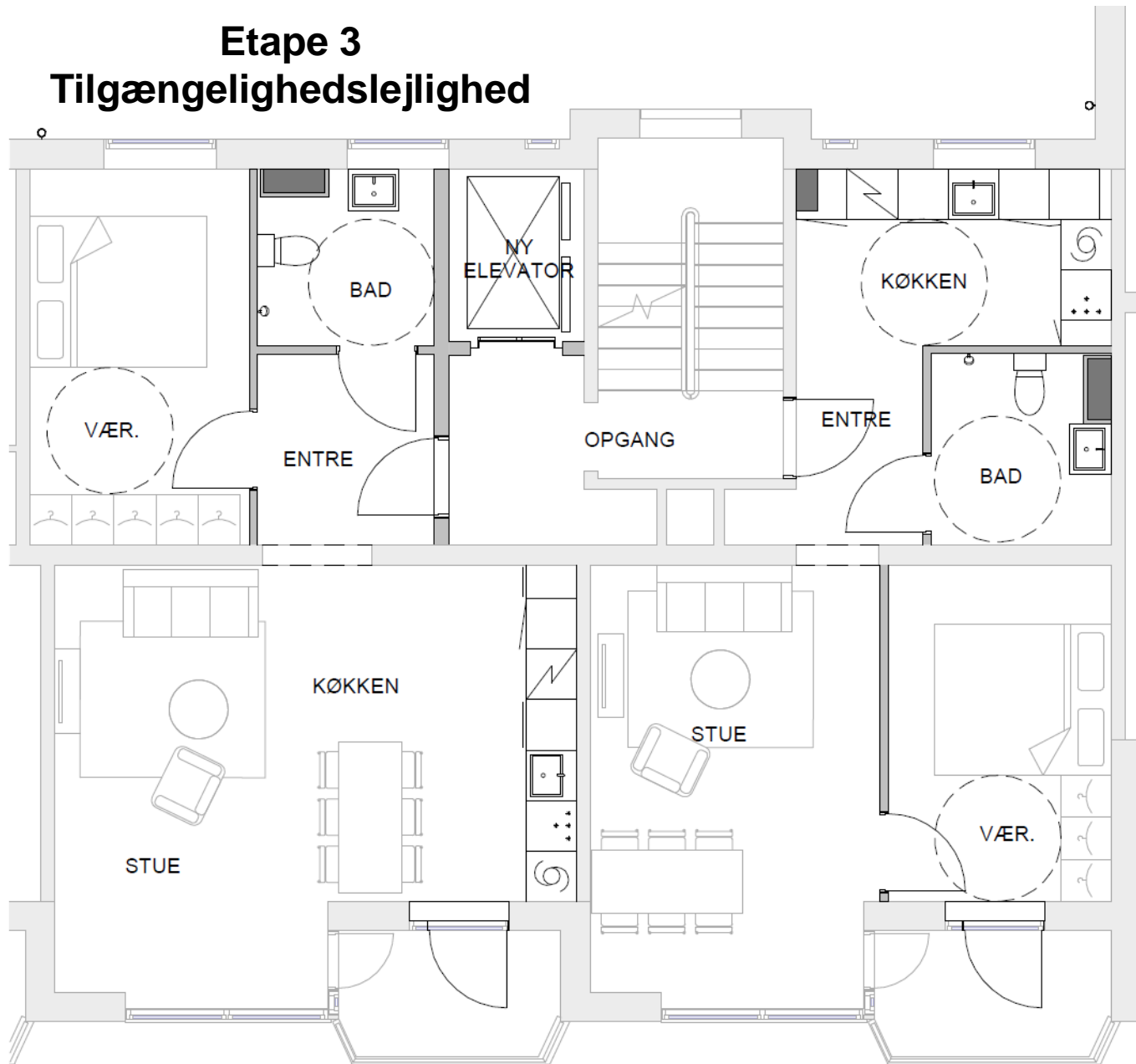
Revision C Sign
SIS
Dato: 27.09.2021




Etape 3 Sammenlagt lejlighed



Etape 3 Tilgængelighedslejlighed



Du skal registrere evt. mangler



Create user

Email:

Password:

Confirm password:

Your password must be at least 8 characters.

Your password must contain at least 2 categories of:

- upper case letters
- lower case letters
- numbers
- special characters

First name:

Last name:

Company:

Phone:

Language:

[Privacy Policy](#)

Du downloader DALUX FIELD fra DIN APP
BUTIK
OG opretter en bruger.

Download samtidig en QR scanner



Du modtager en mail.

The screenshot shows a Yahoo! Mail interface. The email header indicates it is from 'Dalux information service' (mailto:info@dalu.com) with the subject 'Invitation til Apartments fra DAB'. The email body contains the following text:

DAB
Apartments-invitation

Hej DAB Beboer

Du er blevet inviteret til projektet 'DAB Fimarprojekt' af Mogens Bundgård Andersen (DAB).
Følg nedenstående link for at få adgang til oplysninger om dit hjem 'Løjenså 2'
"Velkommen til Sandbjergvej 2"

Accepter invitation

Husk at hente Dalux-appen!

Download on the **App Store**
GET IT ON **Google Play**

DALUX
© 2022 Dalux, +45 9372 7300, info@dalu.com

At the bottom of the email, there are four app download buttons: DAB, DALUX, App Store, and Google Play, each with the text 'Ikke installeret' and a version number.

A red arrow points from the text 'Følg nedenstående link for at få adgang til oplysninger om dit hjem 'Løjenså 2'' to the 'Accepter invitation' button.



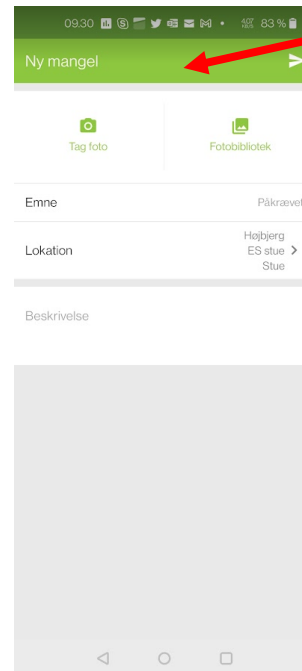
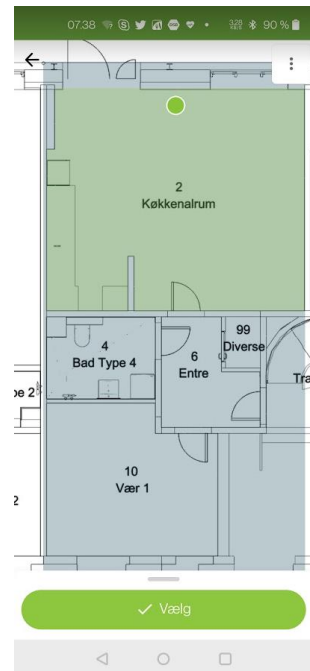
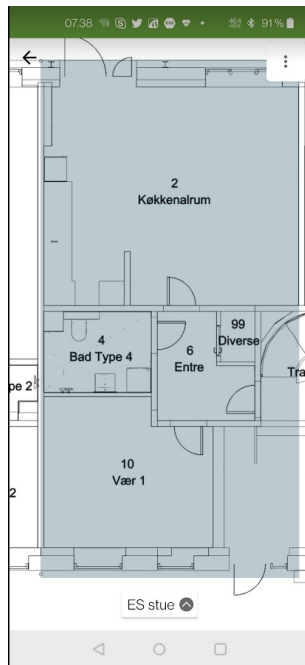
Find koden i din lejlighed og scan koden med din QR scanner



Sandbjergvej 5



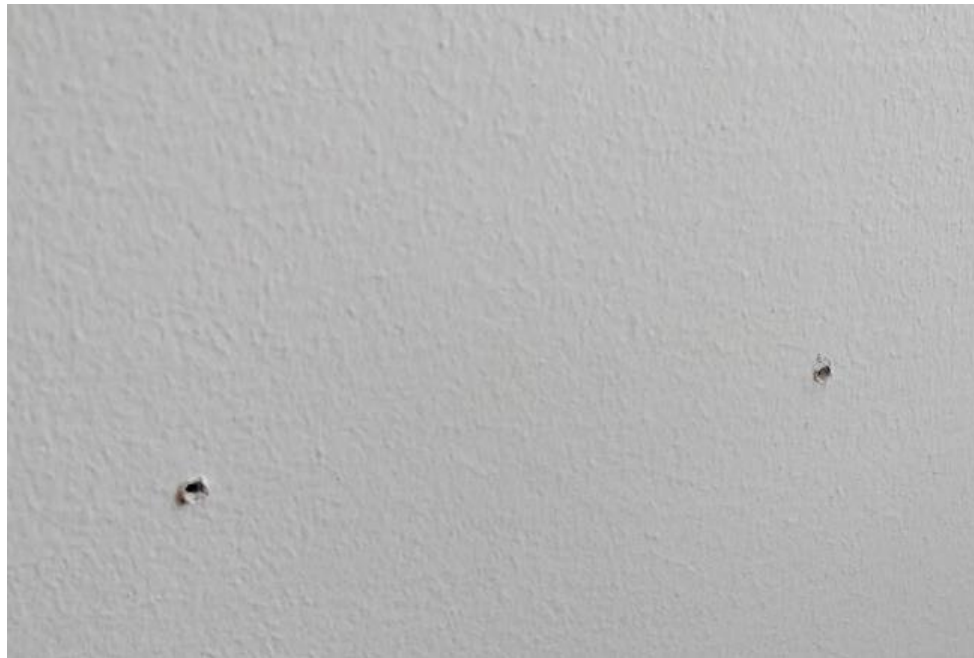
Klik på rum, tag foto, beskriv m.m.



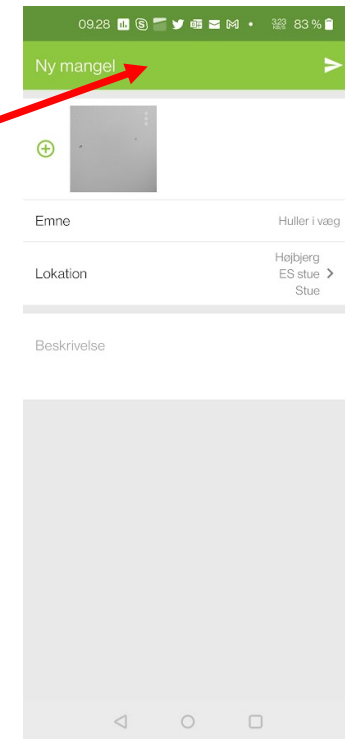
vent med at trykke på denne



Eksempel på foto



Tryk på papirflyveren for at sende

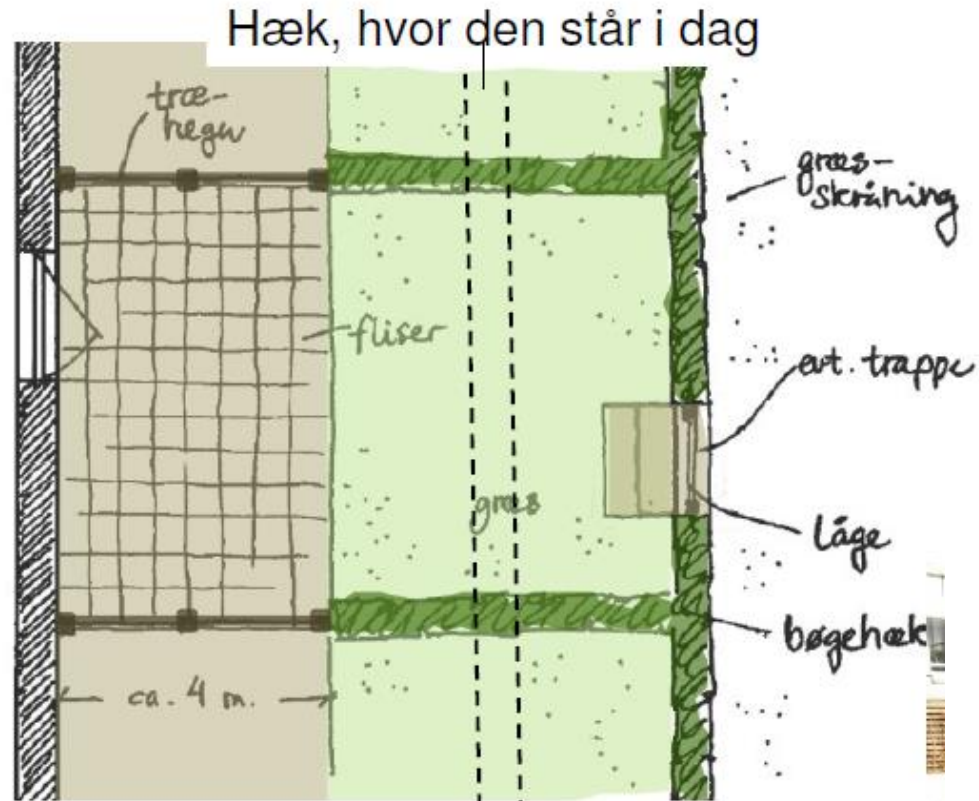


Entreprisegrænse – fejl og mangler m.m.

- Entreprisegrænse = indenfor eller udenfor **dette** projekt.
- fejl og mangler der udestår ved aflevering.
- Udskudte arbejder.
- Fejl og mangler der udbedres.
- Fejl og mangler til 1 – årsgennemgang.
- Fejl og mangler der reklameres.



Fliser eller græs



Princip for haveudvidelse
set oppefra



Fliser i stedet for græs

- Når du får tilbud om bolig får du en aftaleformular.
- Den er **bindende**
- Du fraskriver dig mulighed for at få græs.
- Du tilkøber stabilgrus (ikke nødvendigvis 100% afrettet)
- Du køber selv fliser (via driften)
- Du får dem selv lagt



Fliser i stedet for græs

- Du skal vente til der har været aflevering på hæk m.m.
- Du kan svært gøre krav gældende for hækplanter, der ikke overlever
- Du har ikke 1 årsgennemgang på arealet ud over fliser ved dør.
- Du får det noteret i din lejesag



Spørgsmål og Pause



Huslejestigning og efterregulering

- 12. maj 2015:
Godkendt huslejestigning på kr. 1.138 kr. pr. måned for en gennemsnitlig bolig på 75 m² svarende til en huslejestigning på 26,4%.
- 21. september 2016:
Beboerne har på afdelingsmøde godkendt en udvidelse af projektet (renovering af badeværelser, etablering af solceller, ombygning af antennenet, el-arbejde). Dette medfører yderligere huslejestigning på kr. 312 kr. / mdr., hvilket betyder at det samlede huslejestigning udgør kr. 1.450 svarende til 33,63 %.

Mekanikken: at der opkræves den godkendte gennemsnitlige lejestigning ved byggeriets aflevering = i praksis lejerens tilbageflytning. LBF stiller krav om, at lejen opkræves efter det lejedes indbyrdes værdi, i praksis = differentieret husleje.



Huslejestigning og efterregulering

Almindelig differentiering udgøres typisk af, at f. eks. nyt køkken giver et tillæg.

Har nogen altan/have og andre ikke, udløser det et tillæg.

Men det udløser ikke en differentiering, at klinkerne er forskellige på badeværelser i de forskellige etaper, eller at den "normal" istandsættelse af alle overflader ikke er helt ens.

Huslejeprincip og efterregulering

Etape 1, varsles ved afslutningen af etapen, og den gradvise tilbageflytning. Herefter foretages to reguleringen.

1 efterregulering og husleje samkøring ved afslutning af etape 2, og endelig efterregulering ved afslutning af etape 3. den sidste regulering indeholder landmåler verificering og ligger typisk efter kommunens og landsbyggefondens godkendelse af endeligt byggeregnskab.

Opsamling

- Sommer nyhedsbrev
- Opdatering af spørgsmål og svar
- Åbent hus "aftener" (prøvebolig)



TAK FOR I AFTEN

