

Højbjerg Vænge – helhedsplan



Beboerinformationsmøde den 10. oktober 2023



Slides fra beboermøde og referat

Kære alle

I denne omgang har vi valgt at lægge referat og slides fra beboermødet sammen, ved at tilføje ekstra slides med referat.

Vi håber, at det kan bruges til at fastholde den dialog, der var på mødet.

Referatet er side nr. 5, 7, 9, 15 og 22.

Bemærk at der henover side 16 og 17 er en bemærkning med rød tekst. Forklaringen til dette er, at vi tidligere har vist en række elementer, der skulle indgå i renoveringen af etape 3. Alle disse elementer vurderes nu igen én for én, og vi indkalder snart til et nyt beboermøde, så I kan blive oplyst om hvilke elementer, der stadig er med i etape 3.



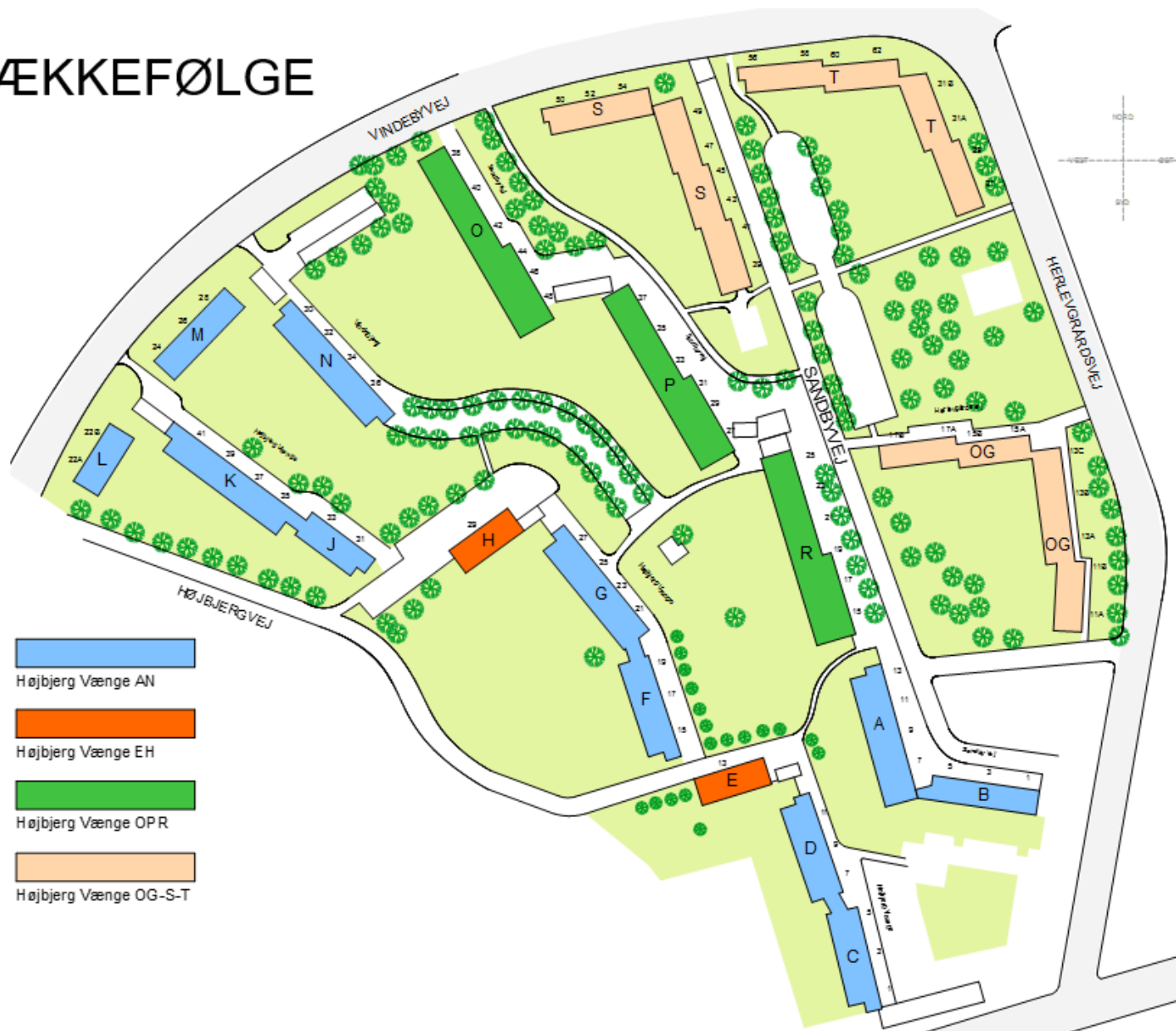
Dagsorden

- Velkomst og præsentation af nye ansigter i projektorganisationen
- Status på Etape 2
- Tidsplan
- 1 årsgennemgang
- Spørgsmål

Pause

- Etape 3
- Orientering om aftaler med Landsbygefonden og Herlev Kommune
- Ramme for renoveringen
- Tidsplan
- Genhusning

RÆKKEFØLGE



Aktuelle forhold

Vi forsøger at undgå at køre jord væk, det betyder:

- at der er et midlertidigt oplag af jord på bagsiden af blok G og noget foran blok H, som skal genbruges foran skurbyen og foran blok F og G.
- at kælkebakken bliver større/højere

Parkeringspladsen foran blok H etableres midlertidigt, da den skal være oplag i den kommende byggesag. Der kommer kun midlertidigt lys på.

Parkeringspladsen ved den nuværende byggeskurby retableres i 2024, når etape 2 er færdig. En kommende skurby forventes placeret bag ved materielgården.

Tid

- Umiddelbart er der en lang pause i byggeriet i 2025, ikke mindst fordi EU-reglerne kræver, at et udbud gennemføres med nogle klare tidsfrister. Meget af 2025 går med at overholde sådanne tidsfrister.
- På den ene side bliver det godt med en pause, på den anden side bliver det hårdt, at man igen skal i gang med støv og støj m.m.

1-års gennemgang & eftersyn

1-årsgennemgang med Rådgiver/Entreprenør, blokvis – ca. 1 år efter aflevering

- Beboere skal stadig melde mangler til driften
- Både forhold inde og ude
- Driften vurderer evt. sammen med rådgiver.
- 5 årsgennemgang udføres ikke blokvis.

Byggeskadefondens eftersyn

- Forholder sig ikke til, hvad vi synes er fejl og mangler, men til de bygningsdele som forsikres under Byggeskadefonden.
- Udføres ad to omgange.

Spørgsmål

(de mest generelle spørgsmål var disse)

Er alle haver afleveret, blandt andet ved blok A, hvor der synes at være et urimeligt fald i haven?

Dette undersøges nu, men haver afleveres faktisk først hen mod udgangen af 2023.

Lågerne passer ikke ?

De skulle gerne være skiftet allerede nu.

Der var en diskussion af elprisen, som man ikke kender i en kommende fastpris-aftale med Andel energi.

Charlotte beder DAB's energiafdeling melde rammerne for den nye/kommende aftale ud. Administrationsafdelingen udarbejder et infobrev. De nye aftaler er dog ikke drøftet helt på plads endnu.

Er det de rigtige fraktioner, der er i de nedgravede containere, for eksempel ved blok A-B, og kan det eventuelt ændres, så der kommer en bedre fordeling af, hvor der er restaffald?

Dette undersøges med landskabsarkitekten.



Pause

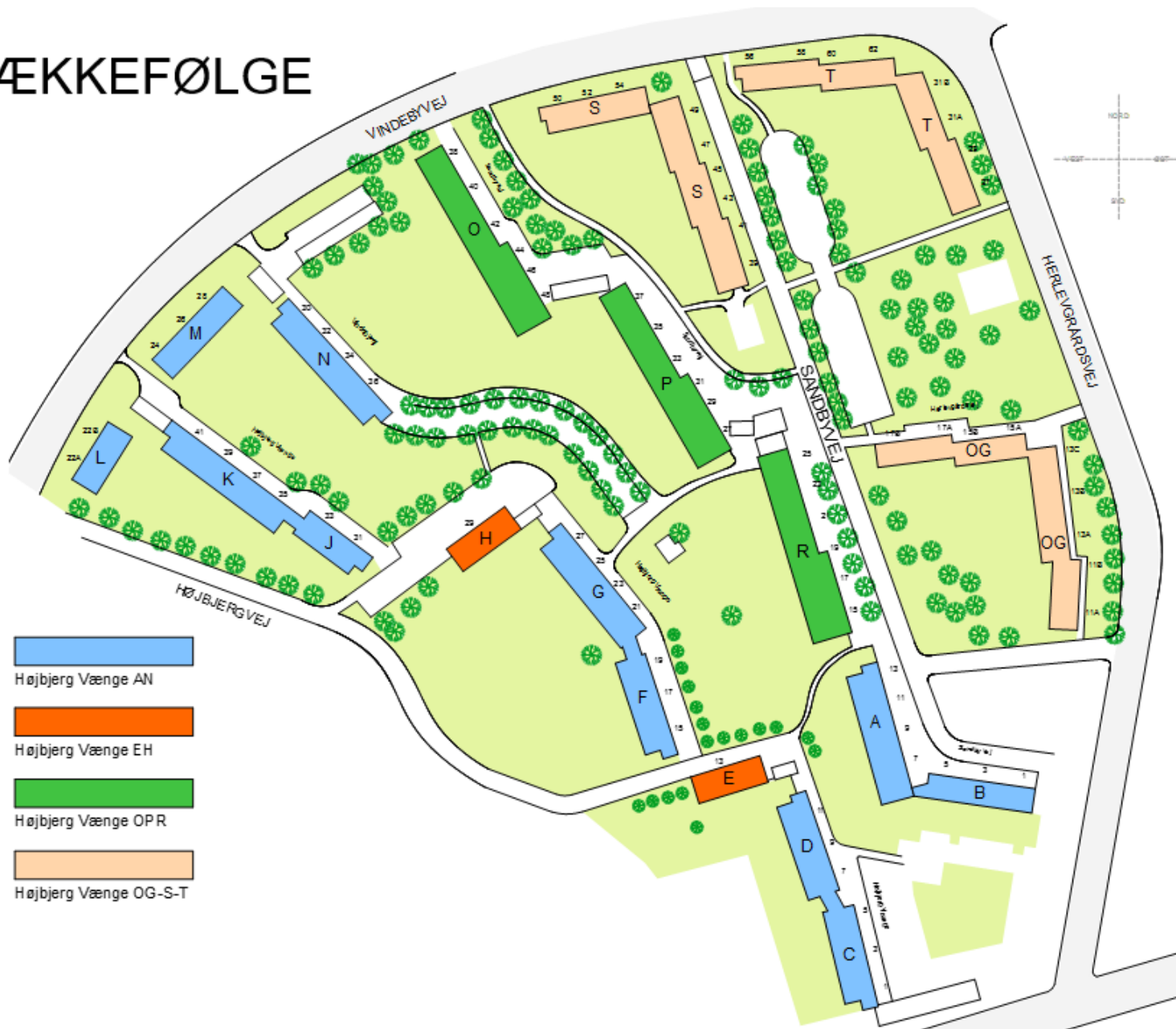
Højbjerg Vænge – helhedsplan

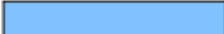





Beboerinformationsmøde den 10. oktober 2023



RÆKKEFØLGE



-  Højbjerg Vænge AN
-  Højbjerg Vænge EH
-  Højbjerg Vænge OPR
-  Højbjerg Vænge OG-S-T

Hvordan gribes etape 3 an Aftale med LBF/ Kommune

- Genbesøge og genoverveje, hvordan vi får udført det nødvendige
- Sikre, at de rigtige forundersøgelser er udført
- Godkendes af Landsbyggefonden igen
- Godkendes af beboerne igen
- Godkendes af kommunen igen
- Gennemføres i en kompakt proces

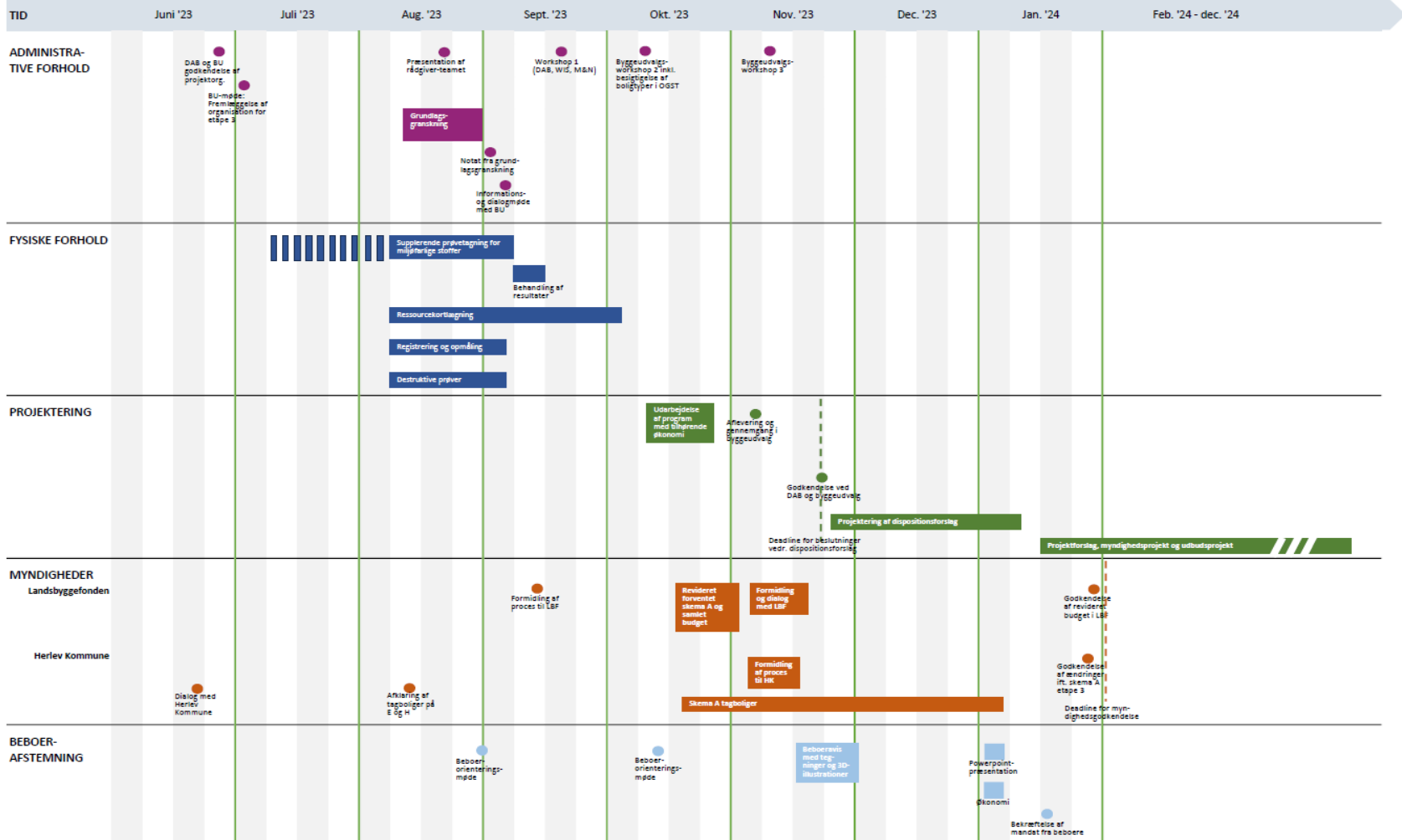
Tidsplan (procesplan)

PROCESPLAN

HØJBJERG VÆNGE - ETAPE 3

WISSENBERG

AUGUST 2023



Forklaring til tidsplan (procesplan)

Billedet på side 14 viser, hvordan man forhåbentlig kan bevæge sig hurtigt frem til en ny beslutning omkring elementerne i etape 3 således, at man er klar med en tegning i starten af det nye år.



Hvad skal med videre i etape 3

Indeholder følgende renoveringsarbejder:	Etape 3
	udgøres af blokkene OG, S og T med 156 boliger.
Vinduer og døre udskiftes til lavenergipartier	
Der etableres nye ventilationsanlæg med varmegenvinding	
Vand-, varme- og elinstallationer udskiftes	
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%	
Alle badeværelser totalrenoveres og køkkener udskiftes	
Derudover er disponeres et antal lejligheder, så der skabes 72 nye tilgængelighedsboliger med elevatorlift og 24 boliger sammenlægges til 18 større boliger.	
	<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

Alle tidligere og her viste elementer som tidligere indgik i etape 3 er til genovervejelse for at få skabt det bedst mulige resultat indenfor en økonomisk ramme der er hårdt presset og reduceret.



Måske skal noget ind igen og andet ud

Alle køkkener skiftes
En stor del af badeværelsesdøre udskiftes
Omfang af overfladebehandling/maling af vægge reduceres
Der bliver ikke mulighed for beboervalg af væg- og gulvfliser i badeværelser

Alle tidligere og her viste elementer som tidligere indgik i etape 3 er til genovervejelse for at få skabt det bedst mulige resultat indenfor en økonomisk ramme der er hårdt presset og reduceret.

Der udføres følgende arbejder på udearealerne:

Nye indgangspartier og halvtage

Belysning på udearealer eftergås og suppleres

Nyt affaldssystem i form af affaldsøer med nedgravede beholdere

(Nye og udvidede beboerhaver)

Ny beplantning med græsser, bede og hække

Cykel- og bilparkeringsforhold forbedres, og der forberedes til ladestander til elbiler

Nye sidde- og opholdssteder



Tidsplan

Forenklet overordnet tidsplan for blokkene i etape 3

Tidsplan opdateret september 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Blok OG-S-T og E+H						
Sandbyvej 39-49, Vindebyvej 50-62, Herlevgårdsvej 11a-17b samt 27-31b						
Diverse registreringer og prøvetagninger	■					
Udarbejdelse af program med tilhørende økonomi	■					
Projektering af dispositionsforslag	■	■				
Projektering af projektforslag, myndighedsprojekt og udbudsprojekt		■	■	■		
Myndighedsbehandling og byggetilladelse			■			
Udbudsperiode med prækvalifikation, udbud og licitation				■	■	
Kontraktskrivning og opstart				■		
Arbejde udvendigt på bygninger					■	■
Udflytning og genhusning					■	■
Arbejde i boliger					■	■
Genindflytning					■	■
Genopretning af udearealer					■	■



Midlertidig genhusning

- Varsling og tildeling
- Huslejeopkrævning og forbrug
- Indskud
- Egen genhusning
- Varsling tilbageflytning



Permanent genhusning

- Tilbud
- Anciennitet
- Indskud

Flytning

- Flyttefirma
- Ekstra flyttehjælp
- Flytter selv



Spørgsmål

(de mest generelle spørgsmål var disse)

Bliver det muligt i etape 3 at beholde de eksisterende køkkener?

Vi kan ikke med sikkerhed sige, at det bliver muligt i alle boliger, blandt andet fordi vandføringer skal udføres, og væggene mellem køkken og bad måske ikke tillader, at vi slet ikke skal ind i køkkenet. I udgangspunktet forventes der ikke at blive økonomi til at skifte køkkener.

Kan man komme med i et besluttende udvalg?

Byggeudvalget er nedsat af selskabsbestyrelsen og med repræsentanter fra selskabsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen. Det er altid muligt at stille op til afdelingsbestyrelsen og søge indflydelse ad den vej.

Udgangspunktet er ikke, at der nu skal gennemføres en ny sag, men at der skal foregå tilpasning som en konsekvens af, at budgettet ikke rækker til den oprindelige ambition for omfang af etape 3. Der vil blive holdt yderligere beboermøder således det bliver klart, hvad der kan forventes af omfang for den kommende etape.

Hvad skal der ske med blok E og H?

De to blokke skal fortsat næsten rives helt ned og bygges helt op igen, også som forudsat som tilgængelighedsboliger.



TAK FOR I AFTEN

