Nr. 28

HØJBJERG VÆNGE

Kære beboere

Tak til alle jer, der havde mulighed for at deltage på beboerinformationsmødet om Etape 2 den 16. marts 2022. Måske havde du ikke mulighed for at deltage og har dermed ikke hørt det samme som dine naboer.

På mødet lovede vi at udsende dette udvidede nyhedsbrev, tillige med en samlet spørgsmål- og svarliste. Disse 2 skrivelser udgør tilsammen referatet af beboerinformationsmødet.

Bagerst vedlægges også haveprojektets tekniske tegninger, da flere beboere udtrykte ønske om det i forbindelse med beboerinformationsmødet den 16. marts 2022.

Udfordringer for renoveringsprojektet
Corona var en svær tid, og selvom vi nu håber, at det er overstået, så er der tilstødt nye udfordringer, der påvirker byggesagen i Højbjerg Vænge. Det drejer sig fortrinsvis om, at krigen i Ukraine gør leverancer og priser uforudseelige, og også NCC har svært ved at få alle underentreprenører til at indgå bindende aftaler om materialer og mandskab.

Klimakrisen udfordrer også byggeriet. Det er overvejende ressourcemangel, der giver ustabile priser. De ustabile priser påvirker os, ikke mindst, når vi har uforudsete opgaver i byggesagen.

Landsbyggefonden har i forbindelse med boligforliget i 2021 tillige indgået en ny aftale med regeringen. Det betyder blandt andet, at der ikke er mulighed for at overskride økonomien i sagerne i et nævneværdigt omfang.

Udfordringer for renoveringsprojektet, giver også udfordringer for beboerne
Den usikkerhed der er forbundet med, at vi, netop i denne fase af renoveringsprocessen, har en række uforudsete problemer af teknisk karakter, gør det svært for os at give jer præcise svar, og nogen vil endda desværre opleve, at vi indenfor kort tid kommer med modsatrettede meldinger om blandt andet tømning af kælderrum etc.

Alt sammen ærgerlige elementer, når en byggesag af den størrelse i forvejen kan være en prøvelse for beboerne.

Heldigvis har vi nu fået en dygtig beboerkoordinator, Henrik Ankerstjerne Hansen, som kan støtte jer, sammen med de dygtige medarbejdere på ejendomskontoret.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke for jeres tålmodighed og undskylde den turbulens, der har ramt sagen i den sene vinter.

Vi håber, at dette nyhedsbrev kan være med til at give svar på nogle af de mange relevante spørgsmål, I måtte have.

Du kan fortrinsvis læse om de byggetekniske udfordringer, der bevirker at tidsplanerne nu må ændres, og du kan læse om fremskudt nedpakning af kælderrum m.m. og om processen ved tilbageflytning.

Etape 2

Byggeteknisk udfordring giver ændring i tidsplanen.
Som beskrevet i sidste nyhedsbrev er NCC hovedentreprenør på renoveringen af Etape 2, blok A-N. I forbindelse med udførelsen af den første blok C, er håndværkerne desværre stødt på nogle byggetekniske forhindringer, som gør, at den tidsplan, der oprindeligt er udarbejdet, ikke kan holde.

Det drejer sig fortrinsvis om, at væggene i baderummene smuldrer, når man afmonterer de gamle fliser, og om at gulvhøjden skal forøges for at give plads til gulvvarmen. Da det ikke på forhånd var muligt at vide, at dette ville være situationen, må tidsplanen nu ændres. Det er ærgerligt for alle parter. De forlængede tørretider m.m., som følge at de ændrede forudsætninger, forventes at forrykke den samlede byggetid med foreløbigt 8 uger for de første 6 blokke.

Om byggebranchen generelt når at rette sig i løbet af byggesagen, ved vi ikke, hvorfor vi kan risikere en yderligere forlængelse af den samlede byggetid på måske op til 20 uger.

Tid er penge, og derfor er entreprenøren forpligtet til at bidrage til at optimere byggeriets forhold og forløb, så tidsforskydningen bliver så lille og derfor så billig som mulig.

Hvis vi havde kendt til situationen fra starten, ville tidsplanen have været tilpasset med den længere tørretid, men da det

sker undervejs, ændrer det på forudsætningerne i genhusningstidsplanen.

Genhusning
Byggetiden i den enkelte bolig bliver længere, og derfor bliver genhusningsperioden for dig som beboer desværre også længere.

Med så pressede tidsplaner, vil vi kunne risikere, at der bliver et lille overlap mellem at entreprenøren går igang med de udvendige arbejder og til at alle beboere er genhuset. Vi forsøger hele tiden at optimere genhusningsplanerne.

Derudover kan det desværre ikke længere påregnes at have et kælderrum, mens man er midlertidigt genhuset, pga. optimeringerne i udførslen.

Rydning af kældre, haver, altaner m.m.
I de fleste blokke i Etape 2 vil I opleve at blive varslet at kælderrum skal tømmes, inden I selv skal genhuses. Dette vil gælde for det kælderrum, der tilhører jeres bolig samt eventuelle ekstra lejede kælderrum i pågældende blok.

Sammenhængen er, at der skal udføres miljøsanering af kældrene forud for nedrivningsarbejder, udskiftning af faldstammer m.m. Der skal desuden udføres nye fundamenter, og derfor skal lyskasser fjernes. Fjernelse af lyskasser kræver, at der skæres i kældervæggene – også indvendigt og derfor skal kælderrummene være tomme.

Samtidig vil I blive bedt om at rydde jeres forhaver, altaner og blomsterkasser, samt at fjerne eventuelle barnevogne, cykler m.m. fra kælderarealerne.

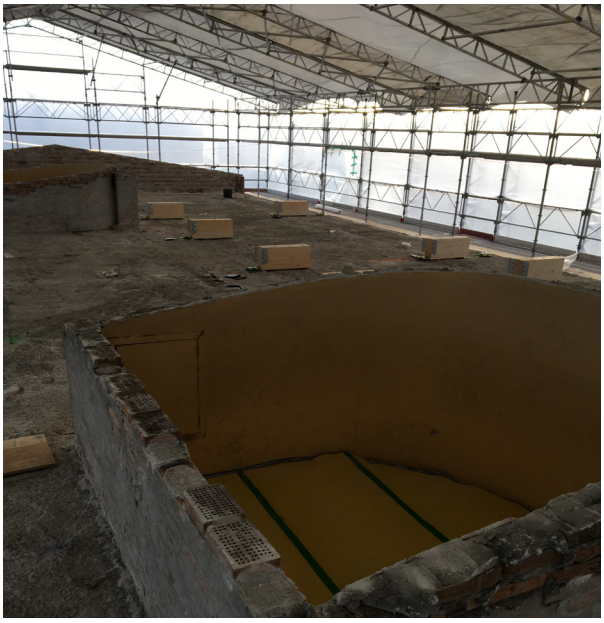
Årsagen til at altaner og blomsterkasser skal tømmes er, at der skal etableres nye fundamenter med pæle, der skal bankes ned umiddelbart op ad facaden.

Maskinen til pæleramning kan kun være der, hvis altaner og blomsterkasser tages ned.

Da I skal pakke jeres kælderrum ned tidligere end forventet, har ejendomskontoret sørget for, at det er muligt at låne flyttekasser. Udlevering af flyttekasser kan ske ved henvendelse til beboerkoordinatoren, enten efter aftale eller ved henvendelse i åbningstiden.

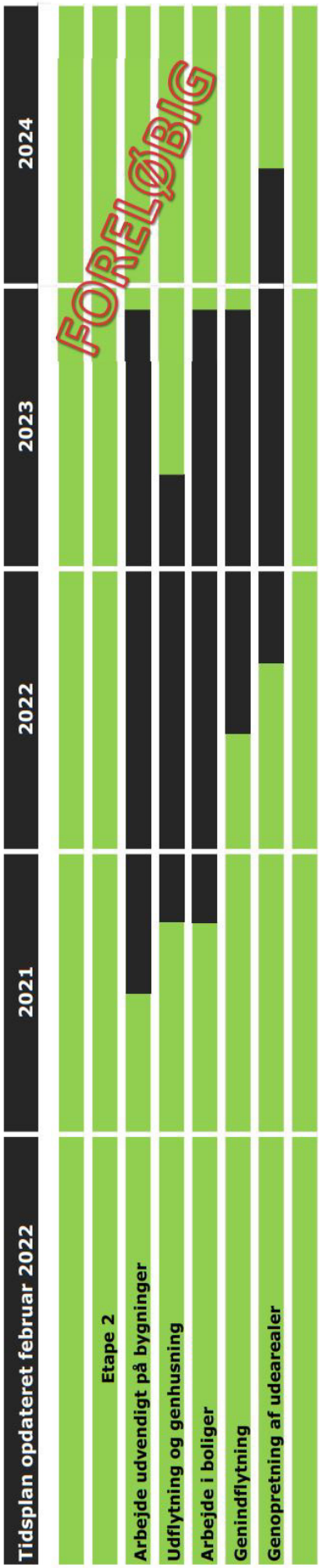
Det vil desværre ikke være muligt at få et kælderrum i genhusningsperioden, da der er stor sandsynlighed for, at der igen er behov for rydning af kælderrummet i den midlertidige genhusningsperiode. Vær derfor opmærksom på, at du ikke har adgang til effekter fra dit kælderrum, før du flytter tilbage til din egen bolig igen.

Støv, støj og gener i byggeperioden.
Gennem hele byggeperioden er det desværre uundgåeligt, at vil I opleve perioder, hvor byggesagen har en generede indgriben i jeres hverdag.



Fotos: Byggearbejderne er omfattende, særligt for tilgængelighedsboligerne

Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg



Ill.: Den opdaterede overordnede tidsplan, der arbejdes efter pr. februar 2022

Vi ved, at du som beboer går meget igennem i forbindelse med en stor renoveringssag. Alt fra at postkasserne pludselig er flyttet, at der er langt til parkeringspladserne, og til at ens ejendele er nedpakkede m.m.

En del af overvejelserne ved så stor en renovering er altid, hvad der er mest optimalt for beboerne, sammenholdt med at sikre byggesagens fremdrift.

I Højbjerg Vænge er alle beboere derfor genhuset i den periode, hvor boligen ombygges, fremfor at I for eksempel skulle have toilet- og køkkenvogne på terræn i hele byggeperioden og dagligt have besøg af håndværkere mv.

Forskelle i mellem etaperne
Selvom de tre etaper er én samlet byggesag for afdelingen og for afdelingens økonomi, er den opdelt i tre "byggesager", med hvert sit udbud og hver sin entreprenør.

Konkurrenceregler medfører at et bestemt produkt eller mærke ikke må nævnes i udbuddet, men at entreprenøren selv må vælge ud fra en beskrivelse. Det betyder, at der kan være lidt forskel på, hvordan den enkelte bolig præcist apteres/udstyres, med f.eks. fliser, i henholdsvis Etape 1, 2 og 3.

Der er ikke forskelle i den tekniske kvalitet, eller i holdbarheder og garanti, men der kan være forskel på fabrikater og typer, blandt andet fordi produkter anvendt i Etape 1 er udgået, eller er blevet uforholdsmæssigt dyrere. Det kan for eksempel også være afløbet i badeværelser, der er anderledes.

Mangler ved indflytning

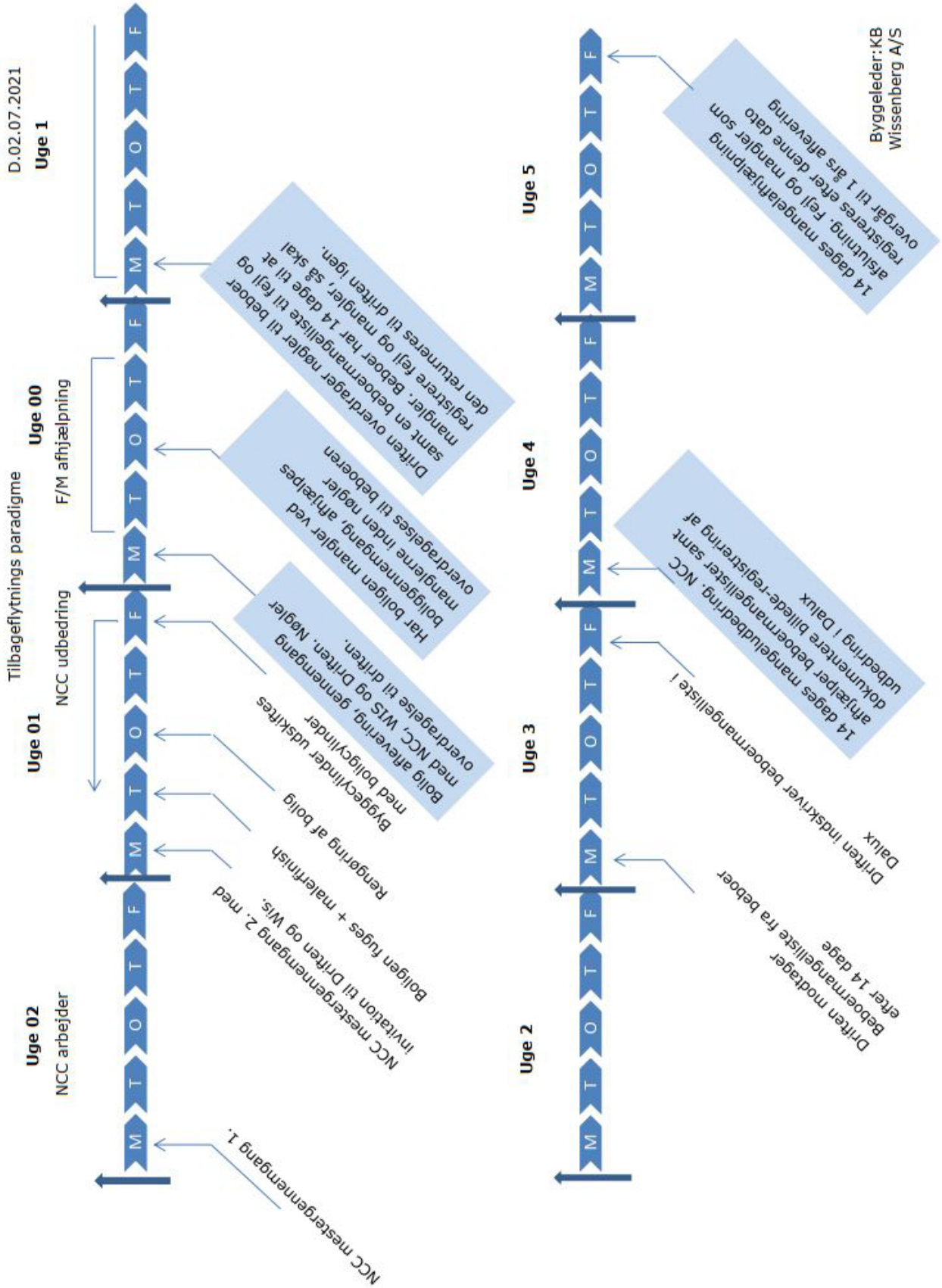
Processen når du flytter tilbage:
Entreprenøren og rådgiver og ejendomsdriften gennemgår sammen det udførte arbejde i boligen, inden du flytter ind. Der udføres også et almindeligt indflytningssyn, i forbindelse med din indflytning.

Skulle der alligevel være spørgsmål til, eller mangler ved det arbejde entreprenøren har udført, skal du hurtigst muligt melde dette skriftlig på den mangelliste, du får udleveret samtidig med indflytningssynet.

Ejendomsdriften indsamler alle mangellister og rådgiver vurderer herefter, om der er tale om et forhold, som entreprenøren skal udbedre det med det samme, eller om det kan vente til 1-årsgennemgangen. Det kan også være et forhold, som ikke udbedres og blot skal noteres på lejemålet og i din lejersag.

Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

Processen når du flytter tilbage:



UDARBEJDET AF: DANSK ALMENNYTTIGT BOLIGSELSKAB
FINSENSVEJ 33, 2000 FREDERIKSBERG

Principperne for håndtering af mangler
Bagatelgrænse
Både ved aflevering og efterfølgende ved 1-årsgennemgangen kan der være forhold, hvor I som lejere får at vide, at forholdet ikke bliver udbedret.

Det er typisk, fordi det under bagatelgrænsen. Bagatelgrænsen, i en stor renoveringssag, tager udgangspunkt i, at der ikke er tale om nybyggeri. Gulvene bliver ikke skiftet og standen kan derfor variere, selvom de er nylakerede. Der kan være ridser i karme, selvom de er nymalede. I de nye badeværelser kan være hjørnesamlinger, hvor fugerne ikke står perfekt overfor hinanden, og der kan være lofter, som ikke ser spritnye ud. Dette ligger inden for det, man skal acceptere i forbindelse med arbejdets udførelse.

Tilbageflytning, mangellister og bagatelgrænser

1-års eftersyn
Ca. et år efter, at du er flyttet tilbage, skal entreprenøren og rådgiveren udføre en 1-årsgennemgang. Måske udvælges netop din bolig til gennemgang. Her drøftes, om der er elementer, som entreprenøren skal eftergå igen.

Hvis du frem til denne 1-års gennemgang oplever forhold, som du ønsker at påpege, bedes du rette skriftlig henvendelse til ejendomskontoret. Ejendomskontoret vil vurdere om forholdet vedrører byggesagen eller den almindelige ejendomsdrift og om det kan vente til 1-års gennemgangen, eller om der er tale om et forhold, der skal udbedres her og nu.

Byggeskadefonden kommer også på en gennemgang i forbindelse med afleveringen af byggesagen. De udvælger også et passende antal boliger til deres gennemsyn. Hvis du udvælges, hører du nærmere.

Ændringer i din bolig efter byggesagen
Hvis du efter tilbageflytning har ønsker til din boligs indretning skal du væbne dig med tålmodighed. Vi anbefaler, at du tidligst foretager ændringer efter endt 1-års gennemgang.

Hvis du foretager ændringer, ændrer på skabe, vægge m.m. og derved ændrer på det, der er udført af entreprenøren, så har entreprenøren ikke pligt til at opretholde sin garanti, eller udbedre evt. fejl eller mangler ved arbejdet.

Husk altid at se efter i afdelingens beboervejledning om evt. retningslinjer for ændringer og hvilke du selv må og ikke må foretage, inden du går i gang.

Spørgsmål mv.
Vi håber, at I med beboerorienteringsmøde, spørgsmål- og svarlisten, samt dette udvidede nyhedsbrev føler jer bedre informeret og klædt på til livet med en byggesag i afdelingen, så I kan nyde foråret.

Målet er fortsat gode, renoverede og fremtidssikrede boliger i afdelingen.

Har I fortsat spørgsmål er I velkomne til at kontakte ejendomskontoret og beboerkoordinatoren, jf. kontaktdetaljerne i "Byggeboksen"

På vegne af byggeudvalget
Charlotte Heitmann,
Projektleder

Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

BYGGEBOKSEN

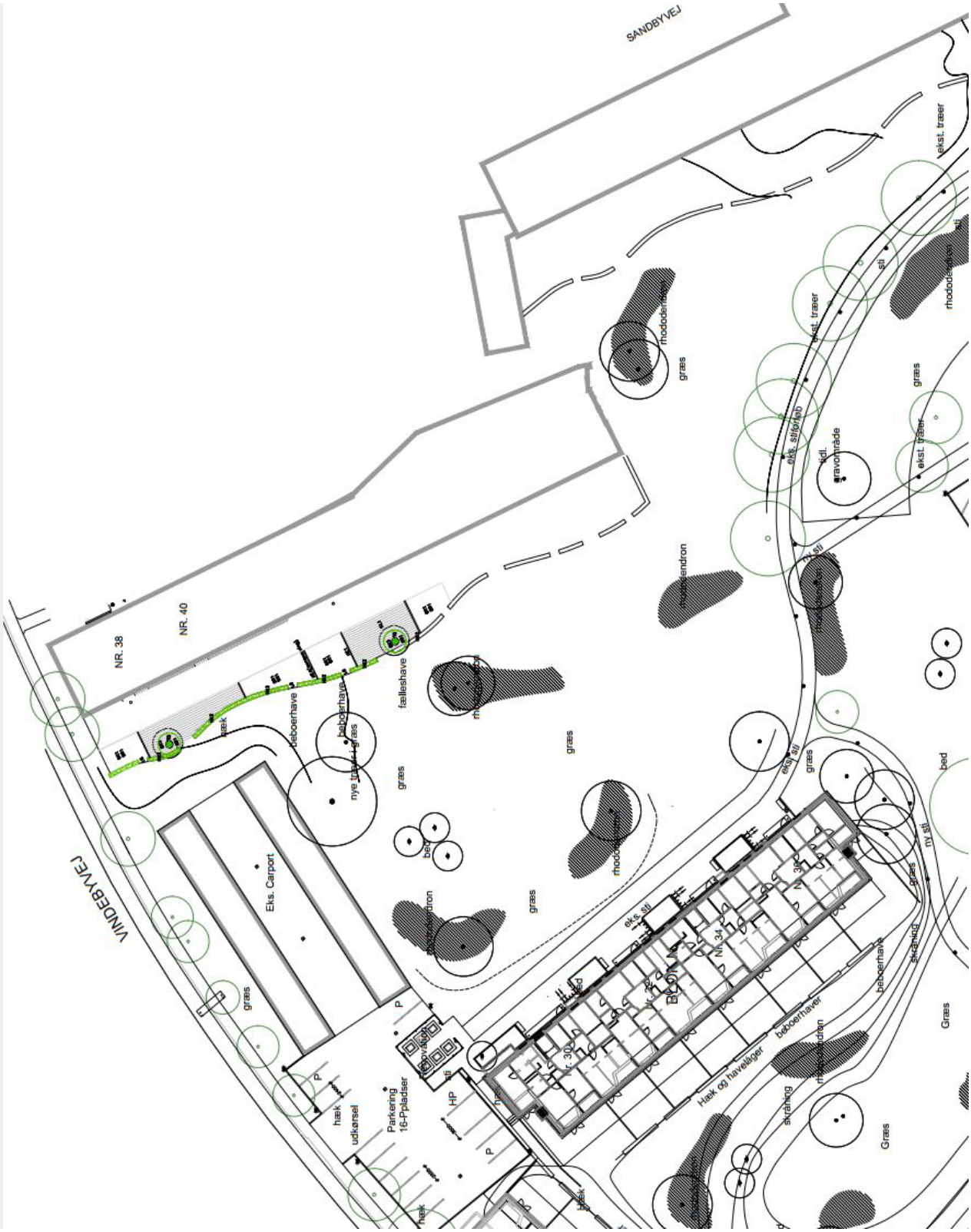
FAKTA:

Bygherre:	Herlev alm. Boligselskab v/byggeudvalget og DAB
Totalrådgiver:	Wissenberg A/S
Hovedentreprenør:	NCC Building Danmark A/S

KONTAKTINFO:

DAB's genhusnings-konsulenter:	Mie Hostrup Jørgensen Mette Danekilde Dyhr
Tlf.:	7732 0045
Mail:	genhusning@dabbolig.dk
Træffetid:	Bedst på mail, eller i afdelingen i kontorti den. Du kan også lægge en besked hos en kollega, så bliver du ringet op.
Ejendomsdriften:	Ejd.kotoret Sandbyvej 25, st.
Ejendomsmester:	Thomas Budden
Tlf.:	4494 2984
Beboerkoordinator:	Henrik Ankerstjerne Hansen
Tlf.:	6915 8915
Mail:	1002byg@habsyd.dk
Træffetid:	Hverdage fra kl. 9.00 – 10.00
Projektleder i DAB:	Charlotte Heitmann
Tlf.:	7732 0431
Mail:	chei@dabbolig.dk

Udsnit af haveprojektets tekniske tegninger:



Ill.: Blok N

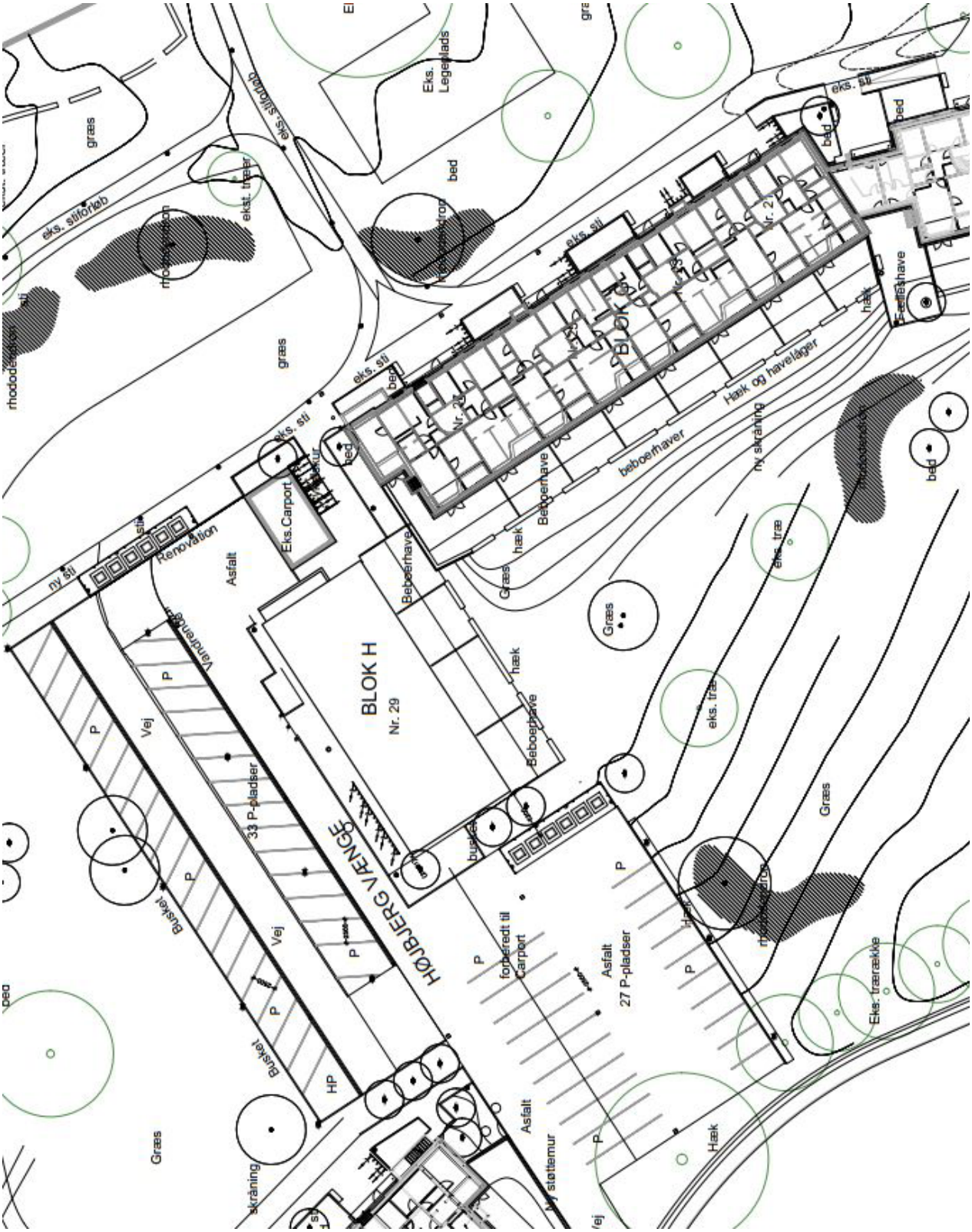
Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

Udsnit af haveprojektets tekniske tegninger:

Ill.: Blok J, K, L, M, og N

Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

Udsnit af haveprojektets tekniske tegninger:



Ill.: Blok G og H

UDARBEJDET AF: DANSK ALMENNYTTIGT BOLIGSELSKAB
FINSENSVEJ 33, 2000 FREDERIKSBERG

Udsnit af haveprojektets tekniske tegninger:

Ill.: Blok G

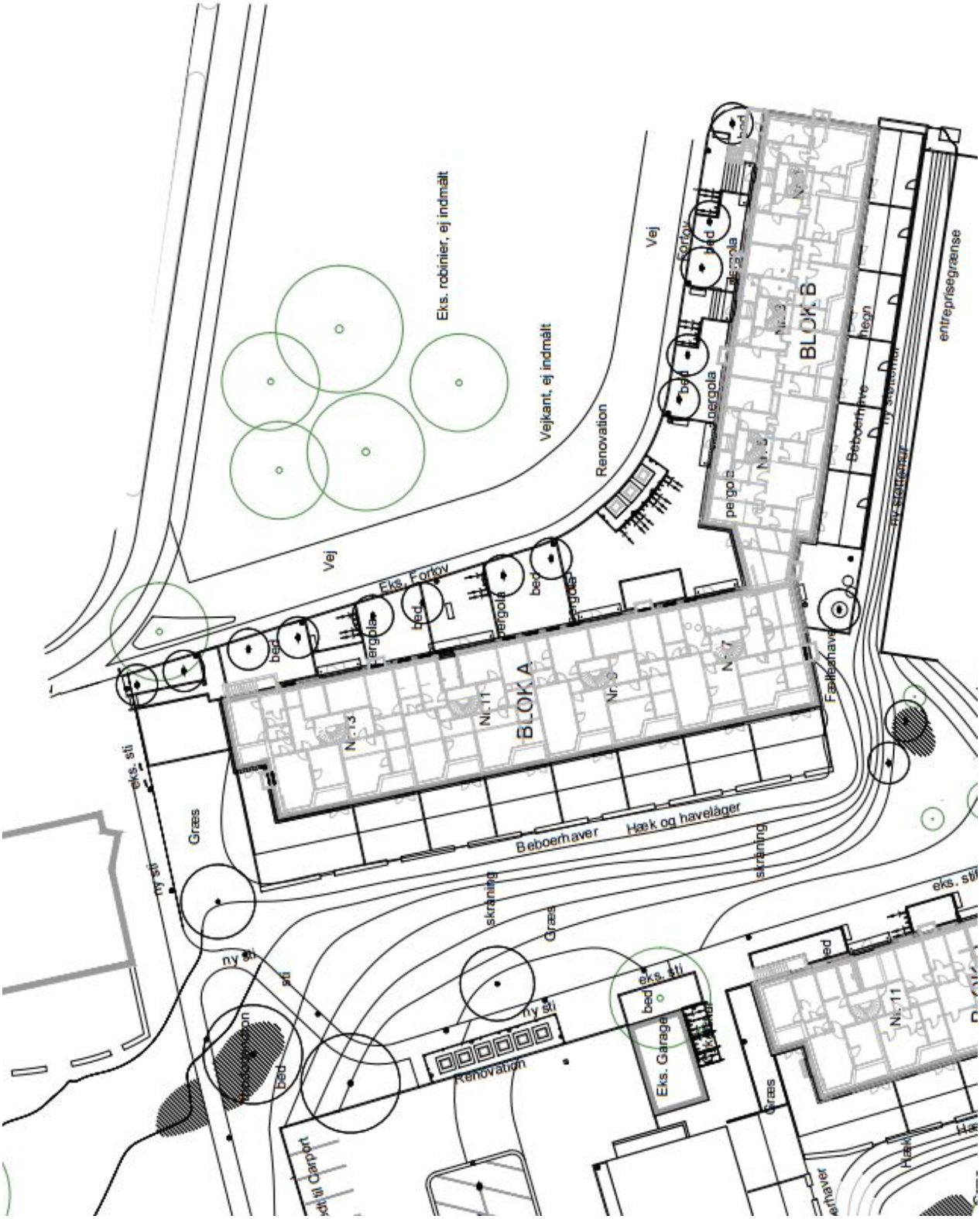
Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

Udsnit af haveprojektets tekniske tegninger:

Ill.: Blok E og F

Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

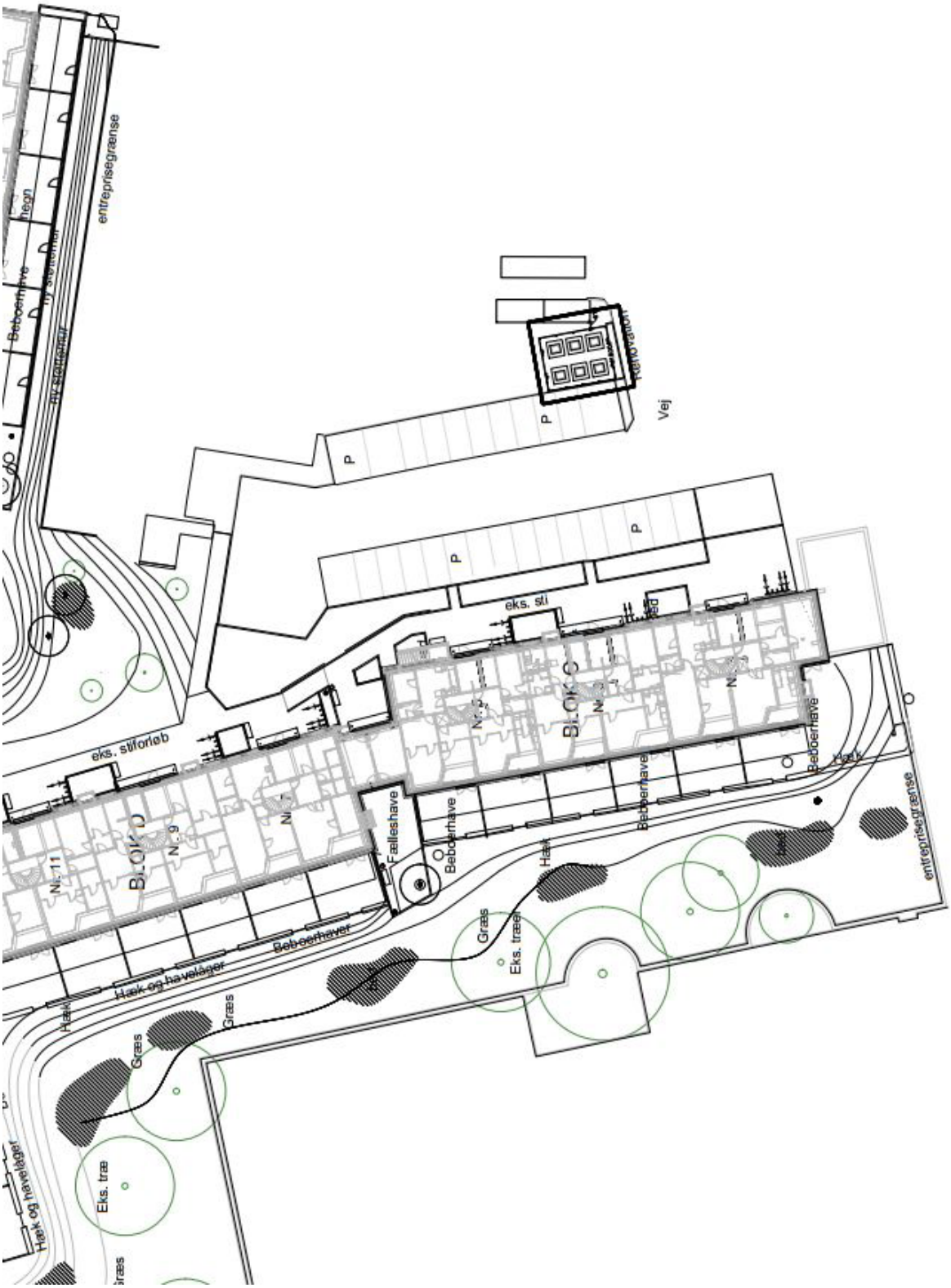
Udsnit af haveprojektets tekniske tegninger:



Ill.: Blok A, B og D

Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

Udsnit af haveprojektets tekniske tegninger:



Ill.: Blok C og D

Udarbejdet af: Dansk almennyttigt Boligselskab
Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg