



Fundamentalt



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri

Velkommen til JCN Bolig!

I denne håndbog fortæller vi "fundamentalt" om JCN Bolig. Her kan du læse om hvem vi er, hvor vi kommer fra, hvor vi gerne vil hen og ikke mindst hvordan vi er som mennesker. Vores mål er med andre ord at komme hele vejen rundt om JCN Bolig.

Vi mener, at det er vigtigt for dig at kende JCN Bolig dybere, uanset om du er kunde, medarbejder, leverandør eller en anden form for samarbejdspartner til os. I alle tilfælde er det vigtigt, at vi passer sammen og har de samme forventninger til samarbejdet.

Det var naturligvis en stor opgave, da vi som virksomhed i starten af 2021 fejrede 80 års jubilæum. Vi ikke er som totalentreprenører er flest, vi er en strategisk stærk specialiseret ejerledet virksomhed, som ikke er bange for at gå

nye veje. Vi kommer ikke først, hvis vi løber i gamle spor. Heller ikke når vi har mere end 80 år på bagen. Faktisk føler vi os ganske friske. Ikke mindst i form af vores unikke boligstrategi som specialister i boligbyggeri.

Vi er et team på 130 ansatte til at præsentere Danmarks bedste boligbyggeri BtB. Vi har dygtige individualister, men det er som en samlet enhed vi præsterer hvor vi professionelt skaber det bedste resultater.

Vi ser frem til at arbejde sammen med dig.

Med venlig hilsen
Flemming V. T. Rasmussen



"Når JCN Bolig udfører et byggeprojekt, så følger vi kunden hele vejen igennem processen indtil aflevering. Vi gør forskellen ved at følge kunden. Det giver nærhed og sikrer, at vi står ved hvad vi lover"



Vi er ordentlige • Vi er en betydelig aktør • Vi er et team • Vi skaber ekstra værdi til kunderne



Ejerledet virksomhed

Selv som vi er en stor virksomhed, har vi bevaret vores dynamik, samt ikke mindst nærhed til vores bygherrer. Vi kan stadig mødes omkring et lille bord ...



En stærk strategisk drevet virksomhed

Når man kobler den stærke strategiske profil sammen med en ejerledet virksomhed, får man en særdeles handlekraftig virksomhed. Det giver mulighed for med få personer at sætte sig sammen, rundt om et lille mødebord med bygherre, hvis der opstår potentielle konfliktsituationer. JCN Bolig er ikke et "flere-hovedet monster" med juridisk afdeling mv. Vi kan med ganske kort varsel være handlekraftig og sætte os sammen med bygherre og finde en løsning på situationen. Det er en efterspurgt vare ved alle vores samarbejdspartnere.

Det bedste fra begge verdener

Oftentimes kan ejerledede virksomheder være en anelse for handlekraftige. Man bliver egenrådig. Man vil selv bestemme. For at få det bedste fra begge verdener har vi i JCN Bolig som ejerledet virksomhed dannet en professionel bestyrelse med det primære mål at sikre strategiens eksekvering. At være med til at hive ledelsen op i helikopteren og træffe de rigtige langsigtede beslutninger. Herudover bidrager bestyrelsen med dens viden og erfaring fra andre brancher, som JCN Bolig anerkender som værende vigtig for virksomheden. Meget viden fra andre brancher kan anvendes i byggebranchen.

En komplet ledergruppe

JCN Bolig er en ejerledet virksomhed med adm. direktør Flemming V.T. Rasmussen som hovedaktionær. Virksomhedens øverste

organ er bestyrelsen, som er professionelt sammensat. Herudover bidrager bestyrelsen med dens viden og erfaring fra andre brancher, som JCN Bolig anerkender som særdeles vigtig for virksomheden. Meget viden fra andre brancher kan anvendes i byggebranchen.

Flemming Rasmussen har gennem et mangeårigt generations-skifte overtaget aktiemajoriteten og har derfor virksomhedens DNA dybt inde under huden. Direktør for salg og udvikling Lars, Adamsen og Direktør for teknik og design, Benny Maagaard er ligeledes medejere af JCN Bolig. I 2021 blev flere i JCN Boligs ledelse aktionærer. Det er sket som forlængelse af den langsigtede planlægning, hvor det er et ønske, at ledelsen er tæt knyttet til virksomheden. Det skaber en helt speciel fornemmelse af at være medejer og være fast forankret i JCN Bolig. Det giver et stabilt og robust JCN Bolig.

En direktion med erfaring

Adm. direktør Flemming Rasmussen kom til JCN Bolig i 2004 med en baggrund fra Handelshøjskolen og A.P. Møller. En noget anderledes baggrund end hvad man oftest ser i byggebranchen. Koblingen til den erfarne gruppe af håndværkere, der ville gå langt for virksomheden og som ikke ønskede at gå på kompromis med kvaliteten, var et stærkt match.

Direktør for teknik og design Benny Maagaard, startede i 2009 med en bred erfaringsbaggrund fra rådgiverbranchen. Benny Maagaard supplerede JCN Bolig med erfaring i hvordan man

JCN Bolig A/S

– en ejerledet strategisk drevet virksomhed



Jepp Jørgensen
Afdelingschef Kalkulation
Tlf.: 2524 7003
Mail: jj@jcn-bolig.dk

Klaus Klok Kallese
Produktionschef, Etageboliger Vest
Tlf.: 2524 7006
Mail: kkk@jcn-bolig.dk

Anders Borg Salling
Direktør Produktion
Tlf.: 2270 8570
Mail: as@jcn-bolig.dk

Jan Pedersen
Projektudviklingsdirektør
Tlf.: 6161 6985
Mail: jpe@jcn-bolig.dk

Lars Adamsen
Direktør Salg og Udvikling
Tlf.: 2790 3436
Mail: lpa@jcn-bolig.dk

Adham Baajour
Sektionsdirektør, Etageboliger Øst
Tlf.: 5455 4536
Mail: ab@jcn-bolig.dk

Flemming V. T. Rasmussen
Adm. Direktør
Tlf.: 2724 7720
Mail: fr@jcn-bolig.dk

Michael Ørgaard
Sektionsdirektør Rækkehuse
Tlf.: 5380 5368
Mail: mic@jcn-bolig.dk

Palle Breindahl Schmidt
Økonomichef
Tlf.: 2426 0058
Mail: pbs@jcn-bolig.dk

Benny Maagaard
Direktør Teknik og Design
Tlf.: 2790 3435
Mail: bm@jcn-bolig.dk

skaber det gode projekt med gode tekniske løsninger, og ikke mindst får leveret den ønskede kvalitet til kunden. Benny har stået bag opbygningen af projektledelsens arbejdsredskaber.

Lars Adamsen indtrådte i direktionen i 2012 med en for JCN Bolig anderledes baggrund. Lars havde haft en direktørkarriere hos de helt store totalentreprenører MT Højgaard og NCC. Lars bidrog fra start med sin viden omkring, hvordan man som virksomhed agerer salgsmæssigt i totalentrepriser verdenen, som stadig var en ny størrelse for JCN Bolig.

Sidst men ikke mindst, er Direktør for produktion Anders Borg Salling tiltrådt JCN Bolig og direktionen i 2022. Udvidelsen af direktionen var naturlig. Projekterne er via totalentrepriserne vokset støt over årene, ligesom bemanningen tilsvarende er fulgt med omsætningen. Herudover ønskede Benny Maagaard at dedikere mere af sin tid til projekteringen af projekterne. Anders kommer med baggrund fra Hoffmann, NCC og MT Højgaard med solid erfaring og er gået direkte ind på holdet.

Direktionen udgøres af de 4 personer suppleret med øvrige 6 personer i Ledergruppen. Ledergruppen blev også suppleret med en ekstra person i 2022 i form af Sektionsdirektør for Rækkehuse, Michael Ørgaard.

JCN Bolig opererer som én samlet virksomhed med én direktion med 2 strategiske sektioner med fokus på det pågældende markedsområde henholdsvis Etageboliger og Rækkehuse suppleret med Egenproduktionens 60 medarbejdere.



Vi kommer ikke først, hvis vi løber i gamle spor



Salg- og kunderejsen

Byggeprojekter er ikke bare byggeri. Aftaler er ofte opstået på baggrund af personlige relationer og forventninger til hinanden.

Personlighed

I 2005, da JCN Bolig var en mindre virksomhed, lovede vi os selv én eneste ting! At vi aldrig må blive så store, at vi mister følingen med vores kunder. Vi så store totalentreprenører skrive under på store kontrakter med repræsentanter for virksomheden, hvorefter kunderne ikke så den pågældende person mere i resten af forløbet. Det efterlod fortvivlede kunder spørgende "var det bare det?". Byggeprojekter er ikke bare byggeri. Aftaler er ofte opstået på baggrund af personlige relationer. Man skal kunne stole på hinanden – at man holder det man lover – også det, der måske ikke er skrevet ned...

Det var JCN Boligs vej ind i projekterne dengang. Skuffede kunder, som så ligeså godt kunne vælge en ny totalentreprenør, når "de nu alligevel ikke betød mere end som så for den tidligere totalentreprenør", og videre "hvis de kun er interesseret frem til underskriften, så er det falskt."

Det var naturligvis godt for JCN Bolig dengang, men hos adm. direktør Flemming V. T. Rasmussen har den oplevelse siddet i ham lige siden: "Sådan må vi aldrig blive." Grundprincippet om nærhed til kunderne er en kerneværdi i JCN Bolig.

Tovholder binder det sammen

Hos JCN Bolig vil du som kunde/bygherre derfor fra start med en forespørgsel til færdigt byggeri blive fulgt af en TOVHOLDER. Tovholderen vil fra start være din Wing Man og holde dig i hånden hele vejen fra den første forespørgsel til et konkret byggeri, igennem kalkulations- og tilbudsfasen, til byggefasen og frem til aflevering af nøglen til færdigt byggeri. Du vil møde boligeksperten indenfor alle fagområder, men du vil altid have Tovholderen ved din side. Det vil være ham, du laver aftalen sammen med! Det vil være ham, du bygger med! Og det vil være ham, du fejrer indflytningen sammen med! Og det vil ske i det tætteste samarbejde med den øvrige organisation i JCN Bolig samt kundens rådgivere.

Relationer er afgørende

Du vil aldrig blive sendt fra person til person hos JCN Bolig. Vi ved, relationer er afgørende. Vi bygger sammen!

Hos JCN Bolig har vi aktuelt 5 Tovholdere i form af Lars, Michael, Jan, Jens og Flemming. Vi har forskellig profil, baggrund og erfaring. Altid hjælpende hinanden. Fælles for os alle er, at vi altid vil give dig den bedste oplevelse – fra start til slut!



Flemming Rasmussen

Adm. Direktør, JCN Bolig



Tlf.: 2724 7720
Mail: fr@jcn-bolig.dk
www.linkedin.com/flemming-rasmussen

Lars Adamsen

Direktør Salg og Udvikling, JCN Bolig



Tlf.: 2790 3436
Mail: lpa@jcn-bolig.dk
www.linkedin.com/lars-adamsen

Jan Pedersen

Projektudviklingsdirektør, JCN Bolig



Tlf.: 6161 6985
Mail: jpe@jcn-bolig.dk
www.linkedin.com/jan-pedersen

Michael Ørgaard

Sektionsdirektør Rækkehuse, JCN Bolig



Tlf.: 5380 5368
Mail: mic@jcn-bolig.dk
www.linkedin.com/michael-orgaard

Jens Pedersen

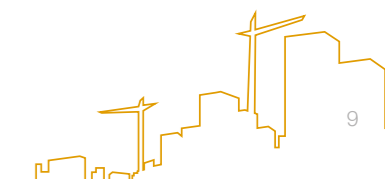
Tilbudschef, JCN Bolig



Tlf.: 5455 4516
Mail: jep@jcn-bolig.dk
www.linkedin.com/jens-bojer-pedersen



Vi er specialister i boligbyggeri



JCN Bolig historien

Firmaet blev stiftet i 1941 af Jens Chr. Nielsen som en traditionel murervirksomhed. Senere tog hans tre sønner over og de supplerede hurtigt murerfaget med tømrer- og betonarbejde. Fra 2012 blev JCN til JCN Bolig med fokus på specialisering indenfor boligbyggeri.

I 2009 og frem til 2012 lever JCN i finanskrisen med de slag den nu giver. Dialogen kører mellem daværende hovedaktionær Flemming Skov Nielsen og den planlagte fremtidige hovedaktionær Flemming V.T. Rasmussen. Man har igen oplevet den magre indtjening, som altid har præget byggebranchen. Hvis man gør det godt, så har man 2 procent i overskudsgrad. Det er for lidt til at skabe en udviklende virksomhed, som altid har ligget de 2 x Flemming stærkt på sinde.

Gennem en lang møderække og et stort analysearbejde og med sparring med den daværende projektchef Benny Maagaard og den netop ankomne salgs- og udviklingschef Lars Adamsen, dannes JCN Bolig.

Det "simple" mål er at skabe mere værdi til kunderne – til en billigere pris. Intet mindre. På Handelshøjskolen kaldes det en Blue Ocean strategi. Hos JCN Bolig kalder vi det sund fornuft. Noget, som er bedre, men kan sælges billigere, må være en god idé.

Det blev også til et navneskifte fra JCN til JCN Bolig for at tydeliggøre, at den 80 årige entreprenørvirksomhed nu kun udfører boligprojekter. Erhvervslivet er præget af specialisering. Man kan ikke være god til alt. I byggebranchen tænker man derimod generelt, at man kan lave alt. Uanset om det er et rensningsanlæg eller en penthouselejlighed. Og det har JCN gjort i 70 år. Vi blev blot aldrig Danmarks bedste til noget af det.

Denne middelmådighed vil vi gøre op med. Vi vil være Danmarks bedste på boliger. Ved at blive så rendyrkede specialister at vi først og fremmest kan hæve kvalitets-niveauet og dernæst sænke prisen grundet både specialisering og volumen.



Jens Chr. Nielsen sammen med sønnerne Bent, Vagn og John, som ændrede firmaet fra at være ren murerforretning til lokal entreprenør med mange forskellige typer byggeri.



I 2013 valgte man at specialisere sig inden for byggeri af boliger til professionelle bygherrer. Her bestyrelsesformand Flemming Nielsen sammen med ledelsen, Lars Adamsen, Benny Maagaard og Flemming Rasmussen.



Direktionen anno 2023, Direktør Teknik og Design Benny Maagaard, Direktør Produktion Anders Borg Salling, Direktør Salg og Udvikling Lars Adamsen og Adm. Direktør Flemming V. T. Rasmussen.



JCN Bolig i Vibbjerg.



JCN Bolig i Aarhus.



JCN Bolig i København.

Sådan er vi

Her kan du læse om, hvad JCN Bolig står for, hvordan vi sikrer, at samarbejdspartnerne kender vores værdier og strategi, samt hvordan det gøres nærværende.

Værdier

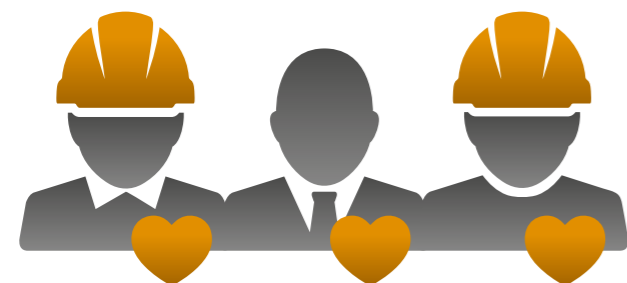
Inden man kan begynde at tale om resultater, bliver man nødt til at have fundamentet på plads. Det kalder vi hos JCN Bolig for vores værdier. Ikke værdier af den fornemme slags, men den slags værdier vi ikke skal slå op i en brochure for at huske. Det er værdier, som dannes af os som mennesker, og som vi tager med på arbejde. Det er levedygtige værdier.

Via specialisering ønsker vi at være **kompetente**. Vi ønsker at have medarbejdere, som er synligt dygtigere end gennemsnittet. Vi vil gerne have angrebsstjerner, men de skal kunne spille sammen med resten af holdet.

Vi ved, at vi kun igennem et godt **samarbejde** kan være Danmarks bedste. Vi skal spille hinanden gode. Det sidste, men ikke mindst vigtige element, er ordentlighed. **Ordentlighed** er det, som viser den daglige retning. JCN Bolig ledes med et konsekvent fokus på ordentlighed, hvilket direkte i sig selv besvarer mange spørgsmål.

Det værdisæt, som vi har hos JCN Bolig, har stor betydning for vores hverdag og hvordan vi agerer i forhold til medarbejdere, kunder, leverandører og øvrige samarbejdspartnere.

Hverdagen mangler kulør, hvis vi ikke husker det magiske engagement. Med **engagement** bliver arbejdsdagen bedre for alle, og vi opnår ekstra højder målt på performance.

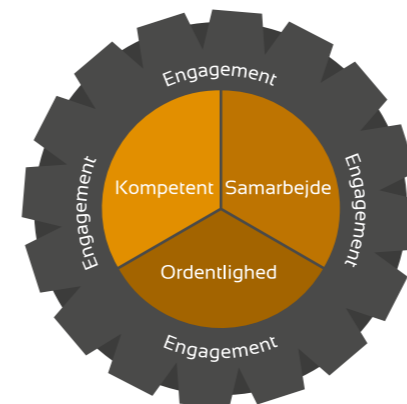


+200
LÆRLINGE UDLÆRT

+130
SPECIALISEREDE
MEDARBEJDERE

+6000
BOLIGER LEVERET
ELLER UNDER OPFØRSEL

AAA
KREDIT RATING



Vi er specialister i BtB boligprojekter til boligselskaber, pensionselskaber, udviklingselskaber og investorer. Det sker via engagement, samarbejde, kompetencer og ordentlighed.



Strategi og performance

JCN blev til JCN Bolig primo 2013. Det blev samtidig klart defineret, at vi ønsker at være Danmarks bedste på boligbyggeri. Vores ambition er at få det maksimale ud af boligspecialiseringen.

Vi ønsker ikke at definere enkeltstående mål. Vi ønsker i stedet at skabe en fælles forståelse for retningen af vores virksomhed. Vi må ikke begrænse præstationen, samt undlade at gøre det rigtige i situationen pga. opstillede mål.

Vi ønsker dog i høj grad at måle vores præstationer løbende og generelt være datadrevne. Derfor skal vores position ikke blot være noget, der skal udtales, men noget, som også skal følges til dørs med konkrete målinger, og ikke kun med økonomiske målinger. Den slags fortæller ikke hele sandheden og er ofte kortsigtede. Lad os forklare:

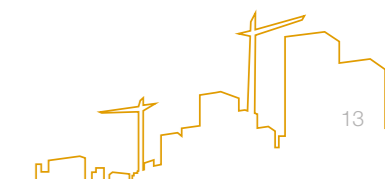
- Medarbejdertilfredshed = Det lange sigte. Udgangspunkt for værdiskabelsen i JCN Bolig er glade medarbejdere. Alt starter her.
- Kundertilfredshed = Mellemlangt sigte. Glade medarbejdere skal skabe glade kunder.
- Leverandøertilfredshed. Mellemlangt sigte. Glade leverandører skaber gode projekter.
- Økonomisk performance = Det ultimative resultat af arbejdsindsatsen, men det er noget, som allerede er sket. Derfor er en sådan måling i bedste fald meget kortsigtet.

JCN Bolig i markedet

Med specialiseringen til JCN Bolig er virksomheden vokset. For mange medarbejdere og samarbejdspartnere har vi altid været en mindre lokal spiller. MEN JCN Bolig er en helt anden kaliber i markedet i dag. JCN Bolig er i dag en af ganske få byggevirksomheder i Danmark, som 100% kun opfører boligprojekter.

JCN Bolig er en virksomhed med en stor 3-cifret million-omsætning. Aktuelt er JCN Bolig blandt Danmarks 15 største byggevirksomheder målt på boligprojekter BtB.

JCN Bolig kan levere projekterne til rette tid, i rette kvalitet og til rette pris på et prisniveau under de største. Vi er en handlekraftig ejerledet virksomhed med vestjyske aner, der ikke anvender en krone, som ikke er nødvendig. Men samtidig en professionel virksomhed med højt specialiserede medarbejdere. Professionalisme kombineret med vestjysk fokus på omkostninger.





Værdihjulet sidder på siden af lastbilen, som i hele Danmark fragter boligprojekter ud til kunderne. Vejen frem for JCN Bolig er specialisering uden "Bare lige" afkørsler. Hele tiden guidet med retningen Ordentlighed. JCN Bolig har ikke noget slutmål – vi ønsker blot kontinuerligt at være de bedste i Danmark!



Karakteristika

Når vi hos JCN Bolig hurtigt skal omtale vores virksomhed, så bliver det med fokus på:



Specialister
i boligbyggeri



Egne
håndværkere



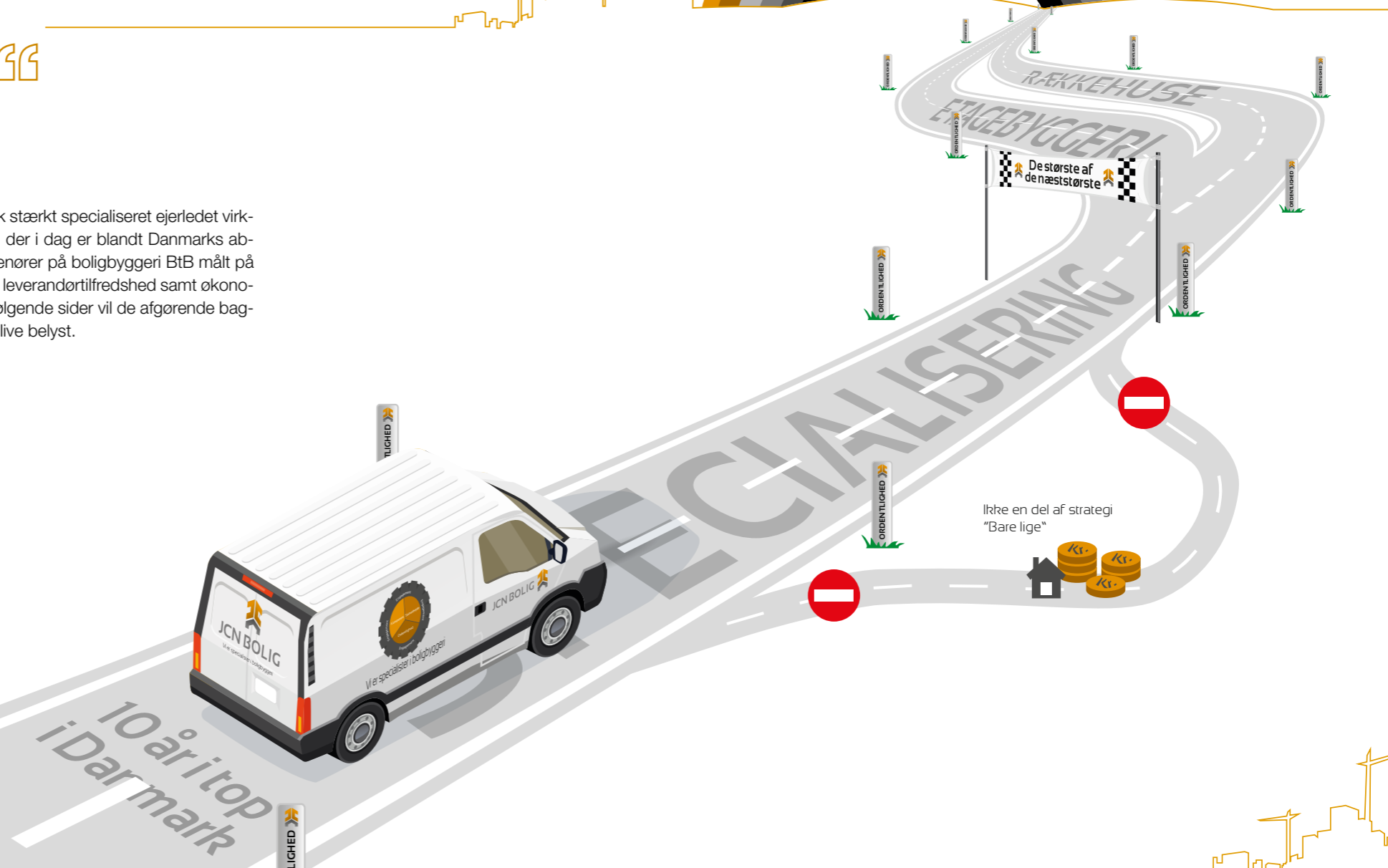
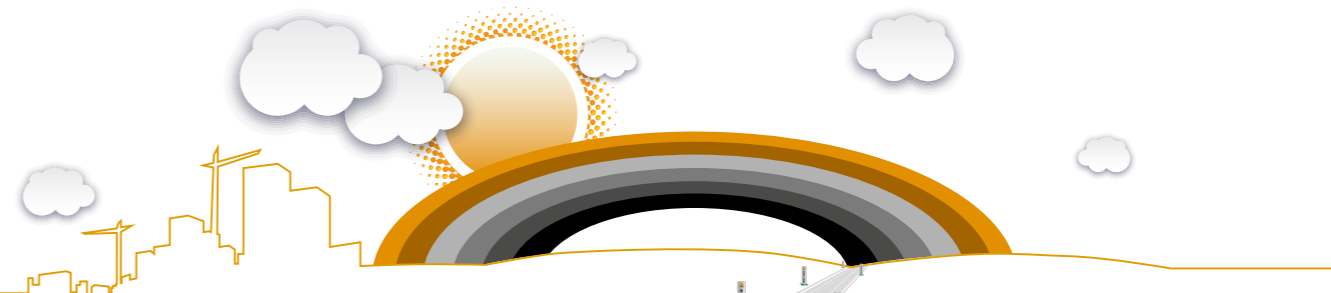
Tryghed i hele
byggeprocessen

JCN Bolig har en unik og fokuseret strategisk tilgang til det at drive virksomhed. Det indebærer, at al fokus og engagement er på vejen og retningen lige foran os. Så leverer vi BtB boliger med succes og skaber mest værdi for kunderne.

Markedet for JCN Bolig er med fokus på Østjylland og Stor-københavn. Fordi også her skaber fokus resultater. Men JCN Bolig bygger gerne over hele landet.

Kort fortalt

JCN Bolig er en strategisk stærkt specialiseret ejerledet virksomhed. En virksomhed, der i dag er blandt Danmarks absolut bedste totalentreprenører på boligbyggeri BtB målt på medarbejder-, kunde- og leverandørtilfredshed samt økonomisk performance. I de følgende sider vil de afgørende bagvedliggende parametre blive belyst.



Organisering

Organiseringen hos JCN Bolig er vigtig for den måde vi ønsker at agere på som virksomhed.

Vores fokus på organisering:

- JCN Bolig ønsker at have nærhed igennem hele organisationen. Der skal ikke være for mange led og mellemledere.
- JCN Bolig ønsker via specialistfunktioner at have tværgående funktioner til at høste optimeringsfordele på tværs af projekterne.
- JCN Bolig er ikke bange for at arbejde på tværs af organisationen. Men det forudsætter et godt samarbejde blandt kolleger.
- JCN Bolig ønsker, at projektcheferne har ejerskab og ansvar for tid, kvalitet og økonomi.

Rekruttering hos JCN Bolig foregår ud fra princippet om, at vi ønsker at have dygtige medarbejdere. Kun med dygtige medarbejdere kan vi fortsat være Danmarks bedste.

Struktur

Strukturen på den tekniske ledelse og byggeledelse sker ud fra at sikre kvalitet, tid og økonomi. Derfor sikres projekt- og byggeledernes arbejdsform via faste rutiner og arbejdsredskaber i direkte samarbejde på byggepladserne med projektcheferne, samt med løbende fysiske tilsyn fra de ansvarlige sektionschefer.

Et projekt hos JCN Bolig er således ikke afhængig af en enkelt projektleder / "lonely rider", som ofte definerer kvalitetsniveauet i konkurrerende projekter. Der har vi i så fald en organisation til at følge til dørs.

Sluttelig med direktionen som en fast del af billedet på byggepladserne.



Flemming Rasmussen
Adm. direktør, JCN Bolig

Daniel Olesen
Entrepriseleder, JCN Bolig

Lars Kromand
Lille Nyhavn A/S

Steffen Ramsgaard
Tidligere DK Food og In-Food

DET GODE
HÅNDVÆRK



DEN GODE
STEMNING



DET GODE
BYGGE
PROJEKT
Lille
Nyhavn A/S

God stemning = Godt byggeri

Igenem mere end 80 år har JCN Bolig tjent sit daglige brød med byggeriet. Vejen til succes har haft mange former og strategiske tanker. Blandt dygtigt uddannede medarbejdere, gode materialer, bygherrer og dedikerede leverandører har vi fundet limen i succesformlen – eller cementen nu hvor vi er i byggebranchen. Vi har valgt at fokusere på denne ingrediens.



**JCN Bolig VIL aflevere et godt byggeri.
Derfor SKAL DU medvirke til at skabe en god stemning.**



God stemning

Og hvad er det så for en form for ingrediens? Vi skal aflevere et byggeri til rette tid og pris samt i en god kvalitet. Oftest en helt ny form for byggeri, som parterne skal opføre for første gang. Det er ikke ukendt i byggebranchen, at bølgerne kan gå højt og præge omgangstonen.

Hos JCN Bolig ved vi at vi, skal arbejde hårdt for at lykkes i hverdagen. Vi skal have dygtige medarbejdere og samarbejdspartnere og alle stiller forventninger til hinanden – også på et højt niveau – når vi ønsker at være landets bedste til boligbyggeri. Og det er så her, at ingrediensen kommer i spil ...

Vi ved, at God Stemning giver Godt Byggeri

Faktisk er det måske ikke så stor en opdagelse, men alting lykkes bare bedre, når der er en god stemning. De færreste arbejder godt i en trykket stemning. Der skal altid være plads til at sige sin mening, det værner JCN Bolig om. Men vi har alle sammen en forpligtelse til at sikre, at byggeriet kommer godt i mål og det går bare meget nemmere når vi er gode til at snakke sammen.

Vi er alle ansvarlige for den gode stemning. Vi er alle ansvarlige for at gøre hinanden gode. Sammen er vi bedst!

Den gode tone på byggepladsen gør, at selvom vi tænker forskelligt, så løser vi opgaverne i fællesskab. I en god ånd.

Bedst i DK

Byggebranchen er præget af, at mange råber de er bedst. Den form bryder vi os ikke om i JCN Bolig. Når vi siger, at vi vil være de bedste på boligbyggeri i Danmark, så skal vi også kunne vide, hvor vi ligger på skalaen. Ellers er det som at sejle uden kompas.

Vores kompas

Det kompas, som JCN Bolig anvender, er 4-delt. Ofte er det udelukkende økonomien man som virksomhed bliver målt på, men det er for JCN Bolig det korte sigte. De 4 dele i kompasset er:

- **Økonomisk performance**
Hvor vi er lige nu, eller hvor vi har været. Det siger noget om vores aktuelle styrke, men ikke noget om fremtiden.
- **Leverandørtilfredshed**
Glade samarbejdspartnere skaber gode projekter. Vi er afhængige af den viden leverandørerne har for at lave optimale projekter.
- **Kundetilfredshed**
Det mellemlange sigte. Det er vigtigt, at kunderne er tilfredse.
- **Medarbejdertilfredshed**
Det lange sigte. For at skabe succesprojekter er glade medarbejdere afgørende for glade kunder.

Kundekontakt

Hos JCN Bolig er vi optaget af at kende til vores kunders tilfredshed med byggeriet. Personen hos JCN Bolig, der har lukket den pågældende kontrakt med kunden, følger kunden fra start til slut.

Udover den løbende overordnede dialog omkring byggeprocesserne, så har vi indlagt 3 mere konkrete målinger i byggeforløbet.

Via fortrolig dialog med bygherre gennemgår "salgstovholderen" et større spørgeskema, hvoraf også tilfredsheden måles. I den henseende tages dialogen med bygherre ved opstart, ved rejsegilde og afslutning af byggeriet. Det sker på alle projekter. Kundetilfredsheden er et anliggende, som "salgstovholderen" har direkte med kunden og som vedrører flere forskellige aspekter som dialog, byggeplads, tidsplaner, økonomi, mv. På den måde holder vi hele tiden snor i hvad der er lovet ift. hvad der udføres rent konkret.

Økonomisk performance



Kundetilfredshed

Leverandørtilfredshed

Medarbejdertilfredshed

Tryghed i byggeriet

En virksomhed, som udvikler og performer stabilt uden de store udsving, skaber tryghed for medarbejdere, kunder, leverandører, bygherrer og alle andre rundt om JCN Bolig.

Mange konkurrenter har de senere år vist meget store udsving i deres performance. Med dertil følgende store underskud og tvivl om egenkapitalens størrelse. Det skaber tvivl hos de finansielle samarbejdspartnere og det skaber stor tvivl hos bygherrerne. Er man en stabil samarbejdspartner? Er virksomheden veldrevet?

JCN Bolig ønsker at give såvel bygherrer som medarbejdere fuldstændig tryghed i, at vi også er her i morgen. Derfor tager vi ikke unødvendige risici. Bygherren skal have sin 5-års gennemgang og de 130 medarbejdere og deres familiemedlemmer, som er afhængige af en lønindkomst fra JCN Bolig, skal ikke være i tvivl om, hvorvidt lønnen kommer eller ej.

Vi er her også imorgen, når vi gennemgår byggeprojekter, der er afleveret

Vi vil være de bedste i Danmark på boliger. På en stabil levedygtig måde, hvor vi ikke gambler med virksomhedens fremtid. Ikke kun pga. ejerne – men også for din mangelgen-nemgang 5 år efter projektet er afsluttet.



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri



Økonomisk stabilitet

Ingen garanti. Intet byggeri.

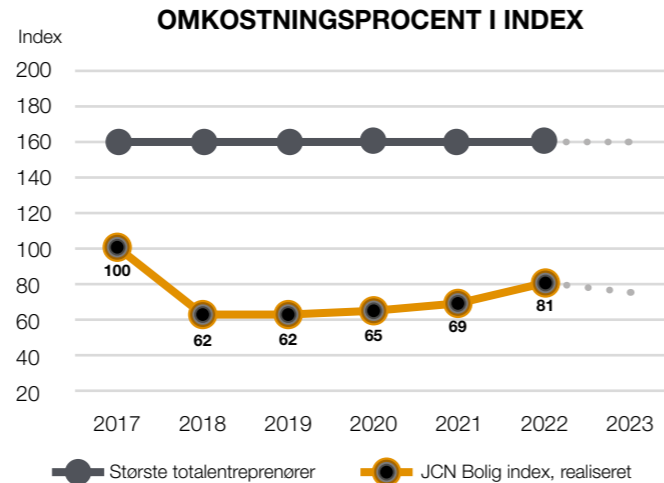
Omkostningsoptimering

Ved etableringen af JCN Bolig var målet at skabe Danmarks bedste boliger. Vi var dog også klar over, at prisen også spiller en stor rolle i markedet.

Det ambitiøse mål var derfor at skabe bedre boliger samtidig med at prisen skulle ned. Omkostningsprocenten skulle ned. Illustrationen taler sit tydelig sprog, hvor de faste omkostning målt i forhold til omsætning blev halveret i perioden.

Ingen garanti. Intet byggeri

Sådan er den barske læresætning, når man er totalentreprenør til professionelle bygherrer. Som langt størstedelen i branchen omkring finanskrisen oplevede JCN Bolig vigtigheden af at stille bygherre de ønskede garantier. Dvs. hvor man ved byggeriets opstart stiller 15% garanti af entreprisens summen faldende til 10% ved aflevering og 2% ved 1 årsgennemgang indtil byggeriet er 5 år gammelt.



De stærke økonomiske resultater har givet os mulighed for store investeringer i specialiseringen

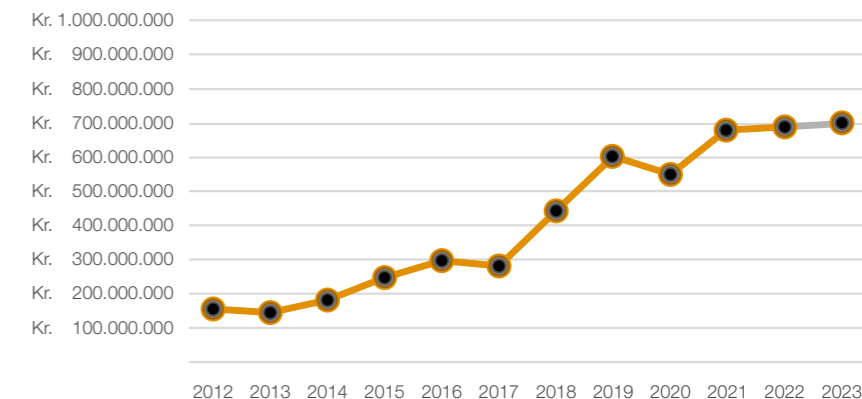


For garantistillerne, hvor Tryk Garanti er Danmarks førende, forstår man godt vigtigheden af at kunne stå inde for de virksomheder, man stiller garantier for. De stiller rent faktisk en garanti, som dækker gennemsnitligt 7 år fra opstart til 5 årsgennemgang. Det er rigtig lang tid, så det er forståeligt, at de er omhyggelige med at vurdere totalentreprenørerne.

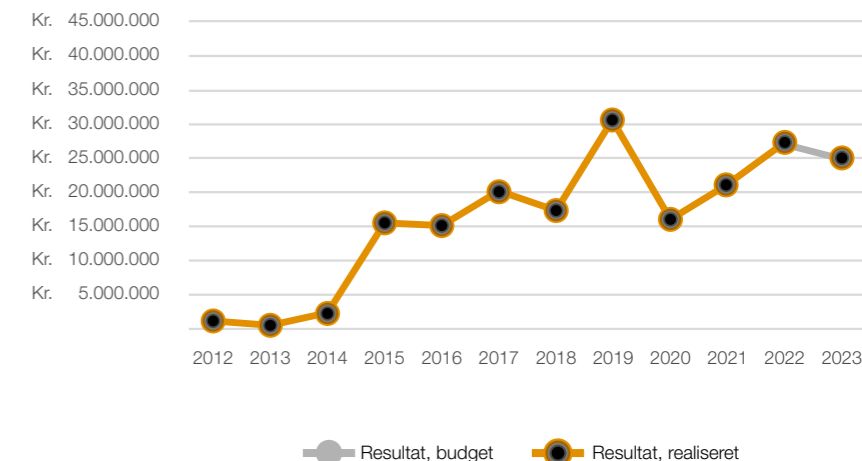
Efter Finanskrisen og ved skabelsen af JCN Bolig har samarbejdet med garantiselskaberne været af højeste prioritet. De har siddet med ved skabelsen af strategien, vækstsmål samt økonomiske mål. JCN Bolig har de seneste 8 år opfyldt de opstillede mål og budgetter. Sammenkoblet med det troværdige lederskab i JCN Bolig har gjort, at JCN Bolig via strategiske samarbejdsaftaler uden tvivl kan stille alle de ønskede garantier.

JCN Bolig er bedømt økonomisk helt i top i Danmark. Ganske få har præsteret som JCN Bolig de sidste 8 år.

UDVIKLING I OMSÆTNING



UDVIKLING RESULTAT



Geografi

Fokus. Fokus. Fokus.

Fokusering har bragt JCN Bolig blandt de bedste i Danmark på boliger

Fokusering har bragt JCN Bolig blandt de bedste i Danmark på boliger. Vi har anvendt samme fokusering på geografi og markedsområder. At skyde bredt giver sjældent succes. Det gør til gengæld at arbejde målrettet i specifikke områder. Vi har valgt Aarhus og Storkøbenhavn, da det er de afgørende og største markedsområder i Danmark. Derfor er det naturligt at have domiciler de 2 steder.

Det er dog ikke ensbetydende med, at det kun er de steder vi bygger. JCN Bolig bygger i hele DK. Oftest etableres der kontorforhold direkte på byggepladsen på fuldt niveau med almindelige kontorfaciliteter. Domicilernes placering er ikke afgørende for vores byggepladser.

Herudover er vi til stede i Vildbjerg i Midtjylland, hvis fokus er på egenproduktionen og rekrutteringen hertil.



Vildbjerg

Vestjylland kontor
Jens Chr. Nielsensvej 1



Aarhus

Jylland kontor
Rymarken 2



København

Sjælland kontor
Stationsparken 25,
Glostrup



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri

Rymarken 2, DK-8210 Aarhus V.
Stationsparken 25, 2., DK-2600 Glostrup
Jens Chr. Nielsensvej 1, DK-7480 Vildbjerg
Tlf.: 9713 1916 · www.jcn-bolig.dk

Kalkulation, projektoptimering og indkøb

20% af funktionærerne kalkulerer og optimerer projekterne.

Specialiseringen er målbar

Hvis der er et sted, hvor man kan måle specialiseringen hos JCN Bolig, er det i afdelingen for kalkulation og projektoptimering. Afdelingen beskæftiger ca. 20 medarbejdere.

Kalkulation og projektoptimering er der, hvor projekterne bliver skabt. Projekterne bliver modtaget fra arkitekt, ingeniør eller direkte fra bygherre. Herefter bliver et projekt i første omgang planlagt tidsmæssigt i kalkulationens afdelingen, så en gennemarbejdet kalkulation opnår et højt kvalitetsniveau. I JCN Bolig accepteres det ikke at lave "hyldevarekalkulationer"!

En "hyldevarekalkulation" er en kalkulation, som alle andre i branchen kan udføre. Projektet er målt og prissat. Intet andet.

Hos JCN Bolig ønsker vi med vores specialisering at kalkulere, optimere og gennemtænke processerne i byggeriet, så vi opnår det optimale projekt.

JCN Bolig Koncept - gennemtænkt og optimeret byggeri

Et JCN Bolig Koncept er en yderligere optimeringsproces hvor vi kigger ind i alle aspekter og detaljer. Her kommer vores kompetencer og erfaringer i spil og gør en forskel for byggeriet, økonomien og den endelige udformning.

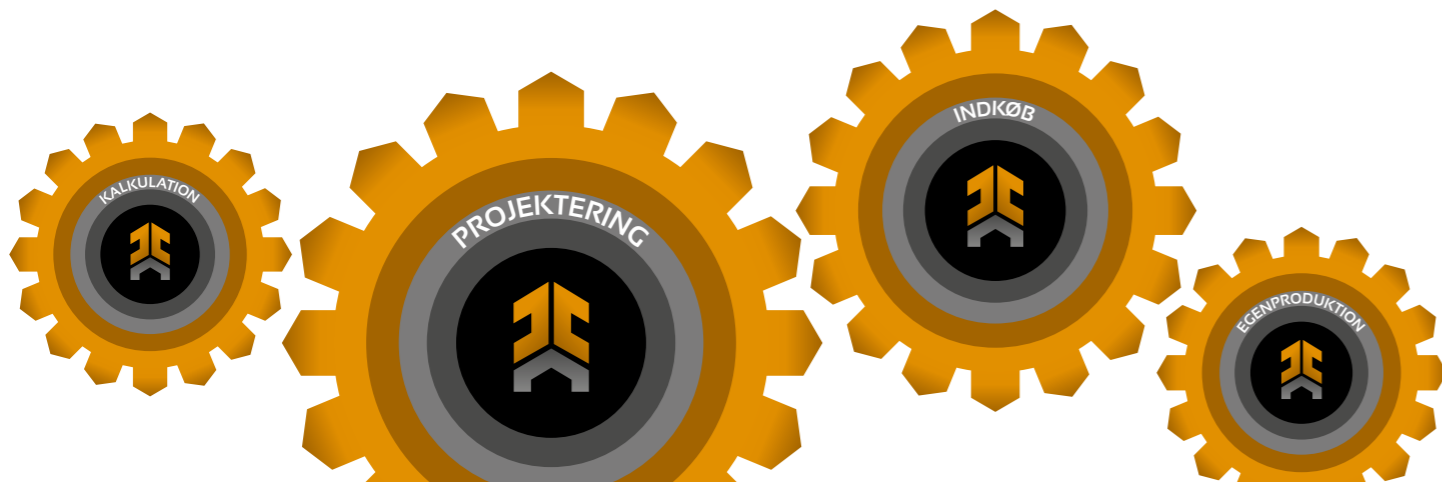
JCN Boligs specialister i produktion og kalkulation optimerer bl.a. konstruktioner, indkøb, tidsplaner, byggeplads logistik og priser. Vores erfaringer og viden i boligspecialisering udmønter sig i et "JCN Bolig koncept" som er den optimale måde JCN Bolig gerne vil bygge på.



En kalkulationsproces involverer mange mennesker

- Den kalkulationsansvarlige er tovholder på projektet og skal samle alle trådene i sparring med kalkulationschefen.
- Projektchefen og den kalkulationsansvarlige er sparringspartner på hvilke leverandører, der inddrages, samt hvor der kan laves indkøb til fælles gavn for flere projekter.
- Projekteringsafdelingen med specifikke eksperter på konstruktioner, tømrer, beton samt elementmontage giver input til kalkulationen. En process som er en naturlige del af vores JCN Bolig Koncept.
- 3 personer fra egenproduktionen inddrages med hver deres kalkulation på henholdsvis tømrer, beton og elementmontage til aflevering og gennemgang af delkalkulation.
- Den øverste ledelse for de medarbejdere, der er udset til at gennemføre projektet, inddrages i valget af tilgangsform, projektledelse, byggeplads, mv. før opstart på projektet.
- Afslutningsvis er der 2 gennemgange med direktionen for at give en overordnet sparring på prisniveau og retning af projektet.
- Fra start til slut er det en teamindsats med mange personer involveret på tværs af hele organisationen, hvilket resulterer i et færdigt optimeret tilbud.

JCN Bolig arbejder professionelt og fokuseret. Alle processer er gennemarbejdet og der bliver brugt rigtig mange ressourcer, for JCN Bolig ønsker at gøre en forskel i byggeriet.



Egenproduktion

Egenproduktionen har siden 1941 været fundamentet for eksistensen af JCN. JCN var først og fremmest en håndværkss virksomhed. Og det er stadig en vigtig del af JCN Bolig. Men hvor håndværkerne før udgjorde 95% af medarbejderne, så er tallet i dag 50%. Det er sket i en periode med vækst i antal medarbejdere samlet set.

JCN Bolig ønsker, at hver en krog af virksomheden er trimmet og konkurrencedygtig. Det gælder også egenproduktionen. I rejsen fra håndværkss virksomhed til specialiseret totalentreprenør har egenproduktionen været under lup. I et 10 årigt forløb er omsætningen for egenproduktionen blevet fordoblet, hele setup'et er blevet målrettet boligbyggeri og alt er blevet trimmet. Alt i alt har det betydet, at omkostningsniveauet pr. krone er blevet reduceret med 25%. JCN Bolig har i dag en af markedets laveste kalkulationssatser på egne håndværkere.

Hvad enten håndværket udføres i det jyske eller på Sjælland, så er det med udgangspunkt i jyske håndværkere. Styringen af egenproduktionen foregår ligeledes ud fra Jylland, men naturligvis med daglig tilstedeværelse på alle byggepladserne i Danmark.

Hvor spørgsmålet fra kunderne tidligere lød, om vi vores egenproduktion var konkurrencedygtig og skulle udføre noget i totalentreprisen, så er det i dag vores knappe ressource. Vi udfører ikke lige store entrepriser på alle projekter, men egenproduktionen er med i alle projekter på den ene eller anden måde. De sætter altid deres aftryk. Det er vores udvidede sikkerhed til at komme godt i mål – at vores tømrer har været igennem alle lejlighederne. Måske blot for at sætte lister op. Men han har været der. Og godkender ikke boligen før han selv er tilfreds.

Ikke blot kvalitetsmæssigt er egenproduktionen en fordel. Det samme er gældende økonomisk. Ved etableringen af JCN

Bolig i 2013 blev det besluttet, at vi ikke ville pålægge totalentreprisens styringsvederlag på egenproduktionen, som man ellers gør på alle underentreprenører. Herved opnår kunden minimum 10% besparelse på alle egenproduktionens ydelser – sammenlignet med at handle med en traditionel totalentreprenør.

Egenproduktion

Egenproduktion er ikke blot en fordel økonomisk, men i høj grad også strategisk.

- **Tømrer**
Fokus på det indvendige finish-arbejde.
- **Beton**
Det første, som skal laves og skal derfor kunne sættes hurtigt i gang.
- **Element**
Kan vi styre råhuset, kan vi styre tidsplanen. Derudover er der kun få udbydere af råhusentrepriser.

Egenproduktionen er ansvarlig for cirka 50% af ydelserne indenfor deres relevante arbejdsområder i JCN Bolig. De øvrige 50% købes eksternt. Det sker for at holde et stabilt antal medarbejdere med høj anciennitet og erfaring. Samt for i markedet at kunne gøre anvendelse af gode priser, hvis disse i så fald matcher kvalitetskriterierne.

Tømrer



De sidste detaljer laves på Havebyen i Åbyen.



Indvendig aptering i Åbyen.



Udvendig tømrerarbejde i Åbyen.

Beton



Betonarbejde i Åbyen.



Fundamenter støbes på Lisbjerg, Aarhus.



Et fundament ud af 280 bliver færdiggjort i Søndervig.

Element



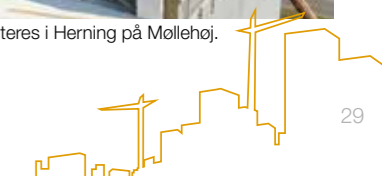
Terrasser monteres på Møllehøj i Herning.



Elementmontage i Åbyen på byggefelt B.



Elementer monteres i Herning på Møllehøj.



Arbejds miljø og kvalitetssikring

Sikkerhed og arbejds miljø sikrer et godt byggeri

Arbejds miljø

I JCN Bolig kan vi varetage bygherrens arbejds miljø både under projektering og udførelse. Det har stort fokus. Det har Arbejdstilsynet også, som med større og komplekse byggerier har mere og mere fokus på, at der tænkes arbejds miljø ind allerede, når der projekteres. Ikke mindst er JCN Bolig med markante projekter ganske synlige i bybilledet, og derfor også for Arbejdstilsynet. Uanset hvad så skal det være sikkert at gå på arbejde for alle.

Alle vores byggeteams har en arbejds miljøkoordinator, som har taget den lovpligtige arbejds miljøuddannelse og kan dermed også varetage arbejds miljøkoordineringen.

Vi har alle værktøjerne til dem og JCN Boligs projektleder på arbejds miljø sørger for, at vi får erfaringsdelt på tværs af alle vores projekter og at vores værktøjer er opdaterede.

Under udførelsen har vi en fast arbejds miljøkoordinator på byggepladsen. Der bliver ført dagligt tilsyn med arbejds miljøet og hver 14. dag afholdes en sikkerhedsrundring, samt et sikkerhedsmøde.

For at højne vores egen arbejds miljøkoordinering udfører JCN Boligs projektleder på arbejds miljø løbende et internt tilsyn med arbejds miljøet på alle vores byggepladser.



HJELM
PÅBUDT



SYNLIGHEDSTØJ
PÅBUDT FOR JCN BOLIG



SIKKERHEDSFODTØJ
PÅBUDT



Kvalitetssikring

At der laves kvalitetssikring under udførelsen af byggerier er ikke noget nyt, men i det seneste år er der kommet langt mere fokus på, at den også bliver udført. Korrekt.

Man vil have, at alle underentreprenører bliver bedre til at udføre kvalitetssikringen, så bl.a. menneskelige fejl minimeres og for at kunne dokumentere, at de har bygget efter projektet. I JCN Bolig har vi en løbende kontrol af underentreprenørernes kvalitetssikring og følger med i, at den bliver udført.

Med det nye bygningsreglement som udkom i 2018, blev en ny certificeringsordning for brand og konstruktioner født. Certificeringsordningen af brand og bærende konstruktioner har medført langt større kontrol og dokumentation. Egenkontrollen bliver derfor i dag suppleret med en uafhængig kontrol og denne kontrol skal godkendes af en certificeret statiker eller certificeret brandrådgiver. Deres godkendelse skal foreligge og indsendes til kommunen, før der kan gives en ibrugtagningstilladelse.

Ibrugtagningstilladelsen er selve nøgleordet. For er kvalitetssikringen ikke i et niveau, som statikeren eller brandrådgiveren kan acceptere, ja så får lejerne simpelthen ikke lov til at flytte ind. De skal kunne se dokumentation for at byggeriet rent faktisk er lavet som det er projekteret. Det kræver et højt dokumentationsniveau løbende.

JCN Bolig har skabeloner og værktøjer til at hjælpe vores underentreprenører med at udføre den uafhængige kontrol. Vi samler det hele sammen og fremsender det til godkendelse, og sørger for at kommunen får det, når der skal søges ibrugtagningstilladelse.

Marianne Normann Mejlgaard

Marianne er uddannet diplomingeniør og har arbejdet med byggeledelse i entreprenørbranchen siden 2012. Marianne er Teknisk projektleder og er involveret i byggesager, lige fra opstarten af byggeprojekterne og følger dem helt frem til 5-års afleveringen.



JCN Bolig afleveringsprocedure

JCN Bolig afsætter tid i planlægningen til at udføre afleveringsprocedure i 5 trin. Det giver et højt kvalitetsniveau og høj kundetilfredshed, at vi har en professionel afleveringsprocedure og den har været med til at sikre vores succes som specialister i boligbyggeri.



Når JCN Bolig afleverer et boligprojekt, er der mange parametre, der spiller sammen for at give en succesfuld afleveringsproces. Grundlaget for den gode aflevering ligger i tilrettelæggelsen af hele processen i detaljer og den gode aflevering er både entreprenørens, rådgivernes og bygherrens fortløbet.

En god aflevering for JCN Bolig starter således allerede ved planlægningen af et projekt og fordrer bl.a. en realistisk tidsplan. Det handler om at skabe en god og professionel kvalitetskultur i hele byggeprocessen, der sigter mod en mangelfri aflevering.

Vores afleveringsprocedure består derfor af 5 trin:

TRIN 1 - Mestergennemgang:

En mestergennemgang, hvor den enkelte håndværksmester gennemgår sit eget arbejde, hvor f.eks. malermesteren med sin egen bemanning gennemgår det udførte malerarbejde. Registrerer fejl og mangler bliver lavet og der iværksættes en proces for udbedring.

TRIN 2 - Totalentreprenørgennemgang af JCN Bolig:

Når underentreprenørerne har færdiggjort udbedringerne og mener arbejdet er færdigt, så kontrollerer JCN Bolig det udførte arbejde. Projektledelsen fører tilsyn med arbejdet undervejs.

TRIN 3 - Bygherregennemgang:

Senest 3 uger før aflevering iværksættes gennemgang af det samlede projekt med bygherren og dennes rådgivere. Her registreres eventuelle fejl og mangler. Dels på stedet og dels ved elektronisk registrering på mangellister. Herefter forestår

udbedringerne. Udbedringen skal være afsluttet senest én uge før aflevering. JCN Bolig kontrollerer, at manglerne er udbedret. Dagen før officiel aflevering gennemfører bygherre og dennes rådgivere en stikprøvekontrol af de sidste udbedringer. På afleveringsdagen underskrives en afleveringsprotokol. Det er JCN Boligs mål, at byggeriet afleveres mangelfrit.

TRIN 4 - 1-års gennemgang:

Martin Bruun er vores specialist på 1- og 5 års gennemgange. Hvor projektcheferne er fokuserede på det næste projekt, så er det Martin Bruuns opgave at skabe en god oplevelse omkring 1- og 5-års gennemgang. Martin er uddannet tømrer og tager derfor, når det er muligt, evt. mangler ved sin gennemgang. På den måde får bygherre med det samme syn for sagen med en høj faglighed og viden om hvordan man bedst, hurtigst og til mindst gene udbedrer mangler.

TRIN 5 - 5-års gennemgang:

Hos JCN Bolig læner vi os i videst muligt omfang op ad de i branchen fælles aftalevilkår ABT18. Heri fremgår det, at der skal gives 5 års garanti på det udførte byggeri. 5 års gennemgangen er vigtig for både kunde og JCN Bolig. Det fortæller også historien om et godt samarbejde og det markere afslutning på garantiperioden. Det skal derfor sikres, at byggeriet lever op til fælles forventninger. Samarbejdet med bygherre starter ca. 1 år før første spadestik, hvor der kommer styr på lokalplan, byggeriet projekteres og optimeres og vi har første spadestik. Der er så en gennemsnitligt byggeperiode på ca. 1,5 til 2 år på vores projekter, så sammen med garantiperioden strækker samarbejdet sig oftest over 8 år. Ved mange af vores byggeprojekter går bygherre igen.



“ Er I blevet for fine til at bygge for mig “ lød det når vi meddelte, at vi kun byggede boliger btb.

“ Det er jo netop jeres styrke at I kan lave alle de komplekse forskelligartede projekter “

Men den sætning, som huskes bedst er ...

“ Man dør af at bygge boliger, hvis man ikke kan bygge mangelfrit. Det er et sandt helvede, hvis man skal ind i alle lejligheder og lave mangler efter indflytning er sket “

Det resulterede i, at JCN Bolig etablerede vores ” JCN Bolig afleveringsprocedure ”



Den første test af vores afleveringsprocedure

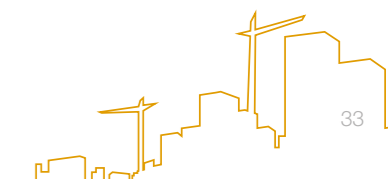
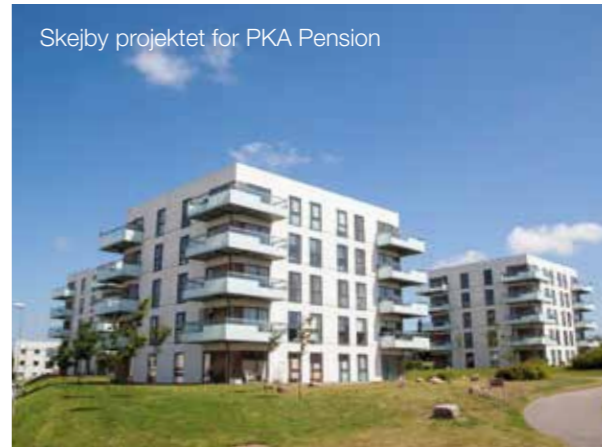
Det første boligprojekt for JCN Bolig, hvor vi testede vores afleveringsprocedure, var opførelsen af 72 boliger i Skejby for PKA Pension. Et såkaldt “pensionskasse-byggeri”.

Vi kom igennem afleveringen på en god og overbevisende måde med en mangelfri aflevering og det er altafgørende for JCN Boligs succes som specialister i boligbyggeri, at vi kan det. Skejby-projektet har siden været en ambassadør for os når vi skulle bruge en reference til kunder, der kan se ord er realiseret i praksis.

Skejby-projektet har været en katalysator for den succes vi siden har haft med byggeri af boliger og en øjenåbner for tilgangen til at analysere en problemstilling og kortlægge den rette løsning hertil.

I det omfang, at bygherrerne efterspørger og ønsker det, har vi i JCN Bolig stor erfaring i etablering af fuldt møblerede prøvelejligheder meget tidligt i byggeprocessen og tilbyder dette i alle vores boligprojekter. Vi kan fremskynde færdiggørelsen af én eller flere lejligheder, mens resten af bygningen stadig er under opførelse, så vores kunder kan begynde salgs- eller udlejningsarbejdet tidligt og benytter muligheden for fremvisning af prøvelejligheden.

Billedet her til højre viser et eksempel på en af vores prøvelejligheder mens resten af byggeriet var råhus.



Referencer på ALT - 2 sektioner

Stram fokusering på én del af byggebranchen. Det var tanken bag lanceringen af JCN Bolig. En fokusering, der skal skabe referencer indenfor alle typer af boligprojekter.

Specialisering skaber referencer

Vi kan i dag præsentere referencer på alle typer boligprojekter. Samtidig har vi erfaret, at selv på en meget specialiseret del af markedet, er der også store individuelle forskelle på udførelsen heraf. Det har således vist sig ikke at være tilstrækkeligt "blot" at fokusere på boliger.

Vi har derfor valgt at drive JCN Bolig i 2 sektioner, men som én virksomhed. Sektionerne er skabt ud fra, at de hver har deres unikke produkt, selvom det alt sammen drejer sig om boliger.

Vi ved, at det er afgørende for vores samarbejdspartnere, at vi kan dokumentere vores kompetencer via gode og veldokumenterede referencer. Det er ikke muligt hvis man spreder sig over byggebranchens mange forskelligartede typer projekter.

Omsætningen hos JCN Bolig har været stødt stigende. Vi kan se at vi snart er ved at "være den største af de næststørste" i byggebranchen generelt. Vi opfører kun boliger og derfor præsenterer vi nye referencer som ganske få.

Et lignende projekt er den største sikkerhed, som en bygherre kan få i forhold til en ny samarbejdspartner. Dét, sammen med en reference fra en tidligere kunde. "Så er man på rimelig sikker grund", som kunderne ofte udtrykker det.

Vi bliver aldrig trætte af at høre kunderne sige: "Vi har forstået, at I har lavet meget boligbyggeri. Vi behøver ikke se flere referencer". Når vi så kun har gennemgået halvdelen af de medtagne referencer, så ved vi, at vi er kommet dertil med referencer, som var drømmen med JCN Bolig.

Anvendelsen af referencer sker dagligt både i forhold til nye kunder, men i endnu højere grad i samarbejdet med leverandører og rådgivere. Vi kan give praktisk input til indkøb, konstruktioner mv. ved i praksis at fremvise og besøge tidligere byggerier. Det er det niveau af håndværk og konstruktioner vi ønsker.

Besøg vores referencer
og føl selv kvaliteten
eller se mere på
www.jcn-bolig.dk

Etageboliger - Rækkehuse

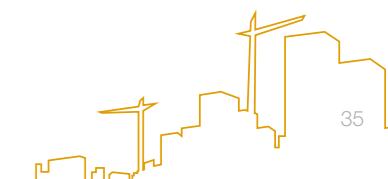
JCN Bolig drives med 2 sektioner, men som én virksomhed. Sektionerne er skabt ud fra, at de hver har deres unikke produkt, selvom det alt sammen drejer sig om boliger. Vi ved, at det er afgørende for vores samarbejdspartnere, at vi kan dokumentere vores kompetencer via gode og veldokumenterede referencer.

Etageboliger

Et JCN Bolig etageboligbyggeri er
"Gennemtænkt og bæredygtigt byggeri med en forfinet logistik"

Rækkehuse

Et JCN Bolig rækkehusbyggeri er
"Optimeret nøglefærdigt byggeri"



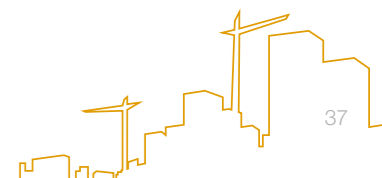


Etageboliger

Etageboliger er hvor JCN Bolig har sin længste historik og fleste referencer.

Byggeriet af etageboliger sker naturligt hvor befolkningskoncentrationen er så stor, at man bygger i højden. Derfor har vi mange referencer i Østjylland og Storkøbenhavn. Flotte projekter skabt af store arkitekter. Sammenholdt med at etagebyggerierne er centralt placeret i store byer med begrænset plads, så skal man være dygtig til...

“Gennemtænkt og bæredygtigt byggeri med en forfinet logistik”



JCN Boligs er specialister i Etageboliger

Etageboliger er kernekompetencen hos JCN Bolig.

Det startede i Aarhus

Historien bag JCN Bolig er velbeskrevet i denne bog. Det startede alt sammen med 72 års tilløb tilbage i 2013, hvor vi opførte det første større etageboligbyggeri i totalentreprise.

Projektet var i Skejby ved Aarhus, og er den dag i dag en stolt reference. Ikke mindst blev projektet opført for pensions-selskabet PKA. PKA har siden har været en uvurderlig samarbejdspartner, og har også givet gode udtalelser til øvrige aktører. Det beskriver ligeledes meget godt, hvordan JCN Bolig agerer. Hvis man gør det godt, så spreder det sig langsomt som ringe i vandet. Det har hele tiden været strategien bag JCN Bolig. Et solidt dagligt håndværk skaber en velrenommeret virksomhed. Det lange seje træk. De første 87 lejligheder er nu blevet til mere end 6000 boliger på landsplan.

En anderledes tilgang

Traditionelt fungerer totalentreprenører med en projektansvarlig, som skaber kontakten til kunden, hvorefter man står i spidsen for kalkulation. Efter kontrakt projekterer og styrer den projektansvarlige sagen igennem. Som specialisten på boliger og specielt på etageboliger var drømmen at gøre det anderledes. I dag har vi stadig én person, som er tovholder overfor kunden fra

start til slut. Men derimellem er der grupper af forskellige specialister. Der er et salgsteam, der professionelt skaber kunde-kontakt, og binder det sammen med den specialiserede kalkulationsafdeling på 15 medarbejdere. Herefter hjælper projekteringspecialisterne projekterne frem mod 1. spadestik, så de projekteres efter JCN Bolig standarderne, herunder f.eks. de standardiserede konstruktionsdetaljer. Og endeligt overgår projektet til projektledelsen, der efter en typisk overleveringsperiode på 6 måneder fra kalkulation/projektering kører projektet i mål. Sammen med salgstovholderen! JCN Bolig tror ikke, at én medarbejder er dygtigst til alt. Vi har sat de dygtigste til hver proces sammen i en kæde. På den måde adskiller JCN Bolig sig i branchen. Drømmen om gøre det bedre – ved at gøre det anderledes.

I top på etagebyggeri

Med udgangspunkt i faste rutiner, skabeloner og optimerede dedikerede processer, der har JCN Bolig udskilt sig i branchen. Referencerne tæller nu mange hundrede etageboliger. Solid erfaring fra de sværeste byggefeltter med begrænset plads, herunder Københavns Nordhavn. Vi er med andre ord blevet eksperter på komplekst byggeri og forfinet logistik. Det har resulteret i, at JCN Bolig helt aktuelt har Danmarks 5. største ordrebeholdning på boliger.



Etageboliger

164 FAMILIEBOLIGER

Adresse: Lokesvej, 8230 Åbyhøj
Antal kvm: 13.300
Projekttype: Totalentreprise
Bygherre: Innovator & NREP
Arkitekt: Sweco
Ingeniør: AFRY



LOKESVEJ, ÅBYHØJ, AARHUS
Etageboliger



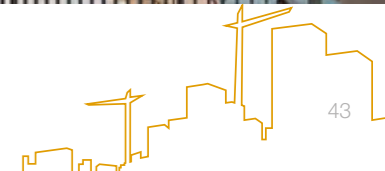
Etageboliger

72 FAMILIEBOLIGER

Adresse: Adelgade, Skanderborg
Antal kvm: 11.867 + kælder
Projekttype: Totalentreprise
Bygherre: Lars Kromann
Arkitekter: Ole Hassager Pedersen
P+P arkitekter
Ingeniør: Viborg Ingeniørerne



LILLE NYHAVN, SKANDERBORG
Eksklusive etageboliger



Etageboliger

128 FAMILIEBOLIGER

Adresse: Søtoften, Skanderborg

Antal kvm: 13.540

Projekttype: Totalentreprise

Bygherre:

Etape I: Domis Udvikling

Etape II: Bagger-Sørensen & Co A/S

Arkitekt: Laban Arkitekter A/S

Ingeniør: Søren Jensen



OVENVANDE, SKANDERBORG

Familieboliger



Etageboliger

202 KOLLEGIEBOLIGER

Adresse: Åbyvej, 8230 Åbyhøj
Antal kvm: 8.374
Projekttype: Totalentreprise
Bygherre: Kollegiekontoret
Arkitekt: P + P Arkitekter
Ingeniør: Viggo Madsen

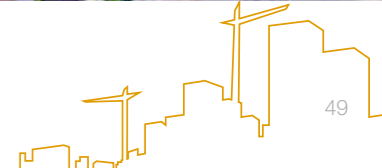


ÅBYKOLLEGIET, ÅBYHØJ
Ungdomsboliger

Etageboliger

229 BOLIGER

Adresse: Agerbæksvej i Risskov
Antal kvm: 15.786
Projekttype: Totalentreprise
Bygherre: Brdr. Thybo
Ejendomsudvikling
Arkitekter: C.F. Møller Arkitekt
Ingeniør: Viborg Ingeniørerne



Etageboliger

333 BOLIGER & 17 LEJLIGHEDER

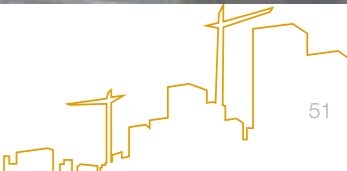
Adresse: Sydhavnsgade, Kbh.
 Antal kvm: 11.543 + 1.364 kælder
 Projekttype: Totalentreprise
 Bygherre: NPV
 Arkitekt: Vandkunsten
 Ingeniør: AB Clausen



DGNB



SYDHAVNSGADE, KØBENHAVN
 Studieboliger & hotellejligheder



Etageboliger

117 ALMENE BOLIGER

Adresse: Søren Frichs Vej, Åbyhøj

Antal kvm: 9.800 + 859 kælder

Projekttype: Totalentreprise

Bygherre: AI2Bolig

Arkitekter: Arkitema Architects

Ingeniør: SWECO



KARREBYEN, ÅBYEN AARHUS
Almene etageboliger



Etageboliger

111 FAMILIEBOLIGER

Adresse: Rabalderstræde, Roskilde

Antal kvm: 10.000

Projekttype: Totalentreprise

Bygherre: Svanen development

Arkitekt: Ginnerup arkitekterne

Ingeniør: Viggo Madsen



FREKVENSEN, ROSKILDE
Familieboliger



Etageboliger

275 UMEUS STUDIEBOLIGER

Adresse: Helsinkigade, København

Antal kvm: 8.300

Projekttype: Totalentreprise

Bygherre: NREP

Arkitekt: Hening Larsen Architects

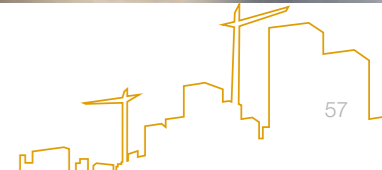
Ingeniør: Moe

DGNB



HELSINKIGADE, NORDHAVNEN

Umeus studieboliger



Etageboliger

319 UNGDOMSBOLIGER

Adresse: Olof Palmes Allé, Aarhus

Antal kvm: 9.537

Projekttype: Totalentreprise

Bygherre: Domis

Arkitekt: Sleth Arkitekter

Ingeniør: Ingeniør'ne



JOURNALISTEN (BLÆKHUS), AARHUS

Ungdomsboliger



Etageboliger

128 BOLIGER

Adresse: Engløbet 22-24, Herlev
Antal kvm: 10.977+kælder
Projekttype: Totalentreprise
Bygherre: AEP
Arkitekter: Arkitema Architects
Ingeniør: LB Consult

DGNB



ENGLUND, HERLEV

Familie- / seniorboliger



 Rækkehuse**Rækkehuse er en boligform, som henvender sig til mange.**

Det unge par, enlige, fraskilte og for parret, hvor børnene er flyttet hjemmefra. Tidligere har markedet for rækkehuse været præget af små håndværksvirksomheder med et "nogle gange" tvivlsomt kvalitetsniveau. Yderligere ser man aktuelt, at det nye bygningsreglement udfordrer mindre virksomheder med krav til CO2 beregninger, kvalitetssikring, mv.

Hos JCN Bolig har man fulgt gentagne opfordringer til at opføre rækkehuse. Professionelle investorer ønsker et sikkert produkt og byggeforløb – og hvor man tager ansvaret for hele matriklet. Ikke bare et sokkelbyggeri. JCN Bolig har solid erfaring med at levere et sådant produkt på "pensionskasseniveau".

I sektionen for Rækkehuse skal man skabe boliger med et solidt kvalitetsniveau, og hvor man hele tiden skal være dygtig til at sammensætte produktet, så prisniveauet er skarpt. Vi skal med andre ord have...

**“Optimeret
nøglefærdigt byggeri”**



JCN Boligs er specialister i Rækkehuse

Vores sektion for Rækkehuse har samme fundament og DNA som sektionen for etagebyggeri. Vi skaber rækkehuse med et solidt kvalitetsniveau, og hvor vi hele tiden er dygtige til at sammensætte produktet, så prisniveauet er skarpt.

En specialisering med forskellighed

Som beskrevet under Etageboliger, som igennem de seneste 10 år har været kernekompetencen, så er etageboliger kendetegnet ved kompleksitet og forfinet logistik. JCN Bolig er en af Danmarks eneste 100% dedikerede totalentreprenører på boligbyggeri BtB.

JCN Bolig har igennem flere år ikke ønsket at opføre rækkehuse. Virksomhedens primære kundegruppe ønskede ikke at investere i det segment. Det ændrede sig dog markant i løbet af 2021 og 2022, hvor kunderne vedvarende lagde pres på ledelsen for at varetage sådanne byggerier. Kunderne ønskede en totalentreprenør til at tage det samlede ansvar for hele matriklen fra start til slut. Det fandt de ingen egnede leverandører til i markedet. De ønskede, som på etageboliger, en totalentreprenør, som kunne leverer på "pensionskasseniveau".

Pensionskasseniveau, men anden tilgang

Selvom JCN Bolig som ganske få er specialiseret på boliger, så blev konklusionen hurtigt, at det ikke var tilstrækkelig med specialisering. Drømmen bag JCN Bolig var ellers, at når man kun byggede boliger, så kunne man bygge alle former for boliger. Sådan var virkeligheden bare ikke.

Oplevelsen blev hurtigt, at der skulle en anden tilgang til for at ramme de skarpeste priser. Der er på nogle områder tale om andre underentreprenører og -leverandører. Og ikke mindst

så skulle kalkulation og indkøb gribes anderledes an. Der er mere tale om "pølsemaskine", selvom det ikke lyder så godt. Der er tale om fastdefinerede indkøbsaftaler på alle ydelser. Fra arkitekt ydelser til redskabsskure. Alt er trimmet. Når det først sættes i gang, så kører det derudad.

Ny sektion – samme virksomhed

Løsningen har været dannelsen af en ekstra ny sektion i JCN Bolig. Samme fundament. Samme DNA. Samme kontor. Medarbejderne sidder samlet, men i hver deres sektion, så de kan dyrke specialiseringen. Og i dag er det tydeligt, at det er 2 forskellige produkter. Vi har skabt et meget konkurrencedygtigt produkt i rækkehuse.

Forskellighed, men dygtige til arbejde sammen. Nogle projekter er rene rækkehusprojekter, men vi oplever i stadig stigende grad, at projekter er en kombination af etageboliger og rækkehuse. I de projekter arbejder sektionerne hver for sig med hver deres projektchef, men koordinerer indbyrdes projekterne – som én samlet virksomhed. At kunne samle de 2 specialiseringer i ét projekt kan nu aflæses som utroligt stærkt. Vi har senest skabt nogle rigtig stærke kombinerede projekter.

En stor del af succes'en kan tilskrives, at JCN Bolig har skabt et team omkring 4 ledende medarbejdere – alle med solid erfaring fra rækkehuse. Erfaringerne tæller mange års erfaring fra Huscompagniet, Danhaus, Birch Ejendomme, Bonava, m.fl. Ovenpå et solidt fundament har vi bygget på.

JCN Boligs Rækkehus TEAM

Hos JCN Bolig er vi meget beviste om, at vi er et team. Alle medarbejdere spiller en vigtig rolle, når vi skal have projekterne til at lykkes. Vi er afhængige af hinandens indsats og samarbejde.

Lars Hofmann

Projektchef Rækkehuse, JCN Bolig

TIDLIGERE ERFARING

Danhaus A/S, Projektleder
Arne Danielsen A/S, Tømrer

Danhaus A/S, Byggetekniker
Byggetekniker uddannelse, Horsens



Michael Ørgaard

Sektionsdirektør Rækkehuse, JCN Bolig

TIDLIGERE ERHVERVSERFARING

Salgschef HusCompagniet B2B, Jylland og Fyn
Salgschef HusCompagniet, Aarhus og Silkeborg
Byggerådgiver, HusCompagniet

Finansiel rådgiver, Spar Nord Aarhus
Kunderådgiver og boligansvarlig, Sparbank Vest, Risskov
HD i finansiel rådgivning, Aarhus erhvervsakademi



Bjarne Sonne Nielsen

Projektchef Rækkehuse, JCN Bolig

TIDLIGERE ERHVERVSERFARING

Bonava, Head of production 7, Projektchef
Danhaus, Entrepriseforfatter
Huscompagniet, Projektleder
Tømrermester Axel Rasmussen, Allerød
Tømrermester Jørgen Støhler, Hillerød
Lind og Risør Tåstrup, Byggeleder

Eurodan Huse Roskilde, Byggeleder
Adelgaard byggeforum Hillerød, Salg og rådgiver
DI strategiske lederuddannelse
Byggeriets lederuddannelse
Mesterlære som tømrer



Rene Juhl Sletting

Kalkulationsleder Rækkehuse, JCN Bolig

TIDLIGERE ERFARING

Birch Ejendomme, Råhuskoordinator
RC Beton, Projektkoordinator
Midtjysk Betonvare & Elementfabrik, Projektleder
Give Elementfabrik, Tegnestue- og montagechef
Contiga Tinglev, Projektleder / Salgskonsulent

Confac A/S, Salgskonsulent
Raunstrup Entreprise, Byggeleder
Tinglev Elementfabrik, Tegnestueleder
Diplomingeniør / bygningsingeniør



Rækkehuse

280 FERIEBOLIGER

Adresse: Søndervig Feriepark

Antal kvm.: 4-, 6-, 8 pers. huse

Projekttype: Totalentreprise

Bygherre: Lalandia

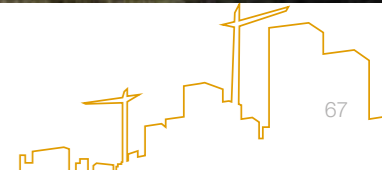
Totalrådgiver: Bay Arch

Ingeniør: ÅF Buildings Denmark



SØNDERVIG FERIEPARK

Rækkehuse / ferieboliger



Rækkehuse

50 FAMILIEBOLIGER

Adresse: NYE, 8200 Aarhus N
 Antal kvm.: 6.930
 Projekttype: Hovedentreprise
 Bygherre: Tækker Group
 Arkitekt: Hune & Elkjær,
 Loop Architects
 & AART Architects
 Ingeniør: Tækker Rådg. Ingeniører



Rækkehuse

63 FAMILIEBOLIGER

Adresse: Gl. Egå, 8250 Egå

Antal kvm.: 6.277

Projekttype: Totalentreprise

Bygherre: Boligforeningen
af 10. marts 1943

Arkitekt: P + P Arkitekter

Ingeniør: Viggo Madsen Ingeniører



GL. EGÅ, EGÅ

Rækkehuse / almene familieboliger



Rækkehuse

55 FAMILIEBOLIGER

Adresse: Østergårdsvej, Hørning
Antal kvm.: 1.314
Projekttype: Totalentreprise
Bygherre: Tækker Group
Arkitekt: Luplau & Poulsen
Ingeniør: Stokvad



ØSTERGÅRDSVEJ, HØRNING
Rækkehuse





Bæredygtigt byggeri

I JCN Bolig arbejder vi målrettet med bæredygtighed. Som en af branchens største aktører på boligbyggeri har vi et ansvar for at være blandt de førende. Vi skal nedbringe klimaaftrykket.

Byggebranchen har et meget stort ansvar i nedbringelsen af CO² forbruget, da branchen er en af de største CO² udledere. JCN Bolig arbejder derfor aktivt med verdensmålene 8, 11 og 12.

Vi ønsker at skabe sikre og prisvenlige boliger på baggrund af et sikkert arbejdsmiljø og høj effektivitet.



Bæredygtigt byggeri

En af de største udfordringer i dag er skabelsen af en mere bæredygtig verden. Byggebranchen spiller unægtelig en stor rolle i regnskabet med sit store CO²-aftryk og f.eks. anvendelsen af flere bæredygtige- og genanvendelige byggematerialer hjælper på dette.

Hos JCN Bolig tager vi ansvar og bidrager i udviklingen med at skabe en mere bæredygtig hverdag i byggebranchen. Vores strategi indenfor bæredygtighed er:

Bæredygtighed = Sund fornuft

I JCN Bolig har vi erfaring med de mest anvendte certificeringer og miljøordninger som DGNB og Svanemærket. Ligesom vi kan redegøre for vores byggeaktiviteter i henhold til EU Taksonomien. Vi kan kombinere udvalgte områder fra flere certificeringsordninger. Vi kan derfor matche udvalgte elementer fra Svanemærket sammen med elementer fra DGNB, og samtidigt arbejde med principper for design for adskillelse.

Med indførelse af de skærpede klimakrav som tillæg til BR18, skal der nu udføres en livscyklusanalyse, LCA-beregning, som en del af færdigmeldingen til kommunen.

Kravet om dokumentation af bygningers klimapåvirkning indføres på samme måde som de allerede gældende tekniske krav til energi og sundhed. Vi arbejder systematisk med LCA-beregninger i forbindelse med vores kalkulationsprocesser. De indledende LCA-beregning danner grundlag for efterfølgende variantanalyser når materialer og konstruktioner ændres. På den måde får vi løbende afklaret om projektoptimeringer forringer eller forbedrer projektets klimaafttryk og dermed CO²-regnskab.

Når bæredygtighedsgraden og de valgte indsatsområder ønskes dokumenteret, kan en miljøcertificering være den rigtige løsning. I andre tilfælde kan ønsket om at fokusere mere på enkelte elementer fra forskellige ordninger skabe mere værdi for projektet.

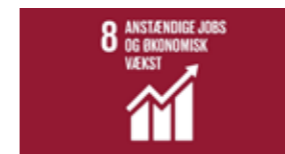
Vi har referencerne, vi har ekspertviden, vi kan give den nødvendige sparring - og vi er en markant aktør i boligmarkedet BtB.

Vi tager et bæredygtigt ansvar, så vi kan sige:
Vi er specialister i – bæredygtigt – boligbyggeri!



FN'S VERDENSMÅL for bæredygtig udvikling

JCN Bolig har fokus på:



Den grønne omstilling er en kontinuerlig proces, som hele tiden udvikler sig. Vores tilgang som er baseret på sund fornuft og økonomisk ansvarlighed tilpasset projektet i samarbejde og i dialog med vores kunder betyder, at vi kan bidrage med at træffe de rigtige valg og fravalg og dermed opfylde de ønskede forventninger.

Med udgangspunkt i FN's 17 verdensmål kan vi gøre en forskel, både som virksomhed, men også projektorienteret. Det er ikke tilstrækkeligt alene at anvende bæredygtige materialer på et byggeprojekt. Bæredygtighed kræver en balanceret tilgang til de tre kvaliteter: økonomi, social- og miljømæssig bæredygtighed. Bygge- og anlægsaktiviteter giver sammen med den efterfølgende drift et stort aftryk på klimaet. Vi har derfor sammen en vigtig rolle.

Bæredygtigt byggeri begynder allerede i idé- og planlægningsfasen. Det er derfor vigtigt, at der tidligt etableres et samarbejde mellem projektets rådgivere for at imødekomme krav, kriterier og forventninger. Vores mål er, at uanset om der bygges nyt, renoveres eller konverteres, så kan vi tilbyde løsninger, som modsvarer den ønskede bæredygtighedsgrad i projektet.

Vi tror på, at økonomi, ansvarlighed og bæredygtighed godt kan forenes med boligbyggeri. I samarbejde med vores kunder og rådgivere kan vi have fokus på at styrke den cirkulære tankegang gennem de anvendte materialer, et sundt indeklima og en ansvarsfuld drift.

FN's Verdensmål 8 - Anstændige jobs og økonomisk vækst

Vi skal fremme vedvarende og bæredygtig økonomisk vækst, fuld og produktiv beskæftigelse samt anstændigt arbejde til alle. I Danmark har vi generelt økonomisk vækst og anstændige jobs. Til gengæld skal vi blive mere bæredygtige og udnytte vores ressourcer mere cirkulært, for Verdensmål 8 handler også om at afkoble vækst fra ødelæggelsen af miljø og klima.

FN's Verdensmål 11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund

Vi skal gøre byer, lokalsamfund og bosættelser inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige. I 2050 forventes det, at to tredjedele af verdens befolkning bor i byer. Derfor er det vigtigt, at verdens byer og lokalsamfund bliver bæredygtige – både når det handler om miljø, sociale forhold, luftforurening, affaldshåndtering, offentlig transport, slum og dårlige boliger.

FN's Verdensmål 12 - Ansvarligt forbrug og produktion

Vi skal sikre bæredygtigt forbrug og produktion for der bliver drevet rovdraft på naturressourcer af alle slags. Alle verdens lande skal blive bedre til at genanvende ressourcer, undgå ressourcspild og gøre forbruget mere bæredygtigt. En del af Verdensmål 12 handler også om at reducere affaldsmængderne betydeligt, og at skadelige kemikalier fra produktion udskiftes med mindre skadelige stoffer, som ikke udledes direkte i miljøet.

Bæredygtige materialer

En af de største udfordringer i dag er skabelsen af en mere bæredygtig verden. Byggebranchen spiller unægtelig en stor rolle i regnskabet med sit store CO²-aftryk og f.eks. anvendelsen af flere bæredygtige- og genanvendelige byggematerialer hjælper på dette.

Træ som byggemateriale

Vi sætter større fokus på at gøre træ til et naturligt valg af byggemateriale i dansk byggeri. Træ er en bæredygtig og vedvarende ressource, der kan genanvendes. Træ optager CO² fra atmosfæren under sin vækst og vil fortsat lagre CO² gennem hele sin levetid, når det anvendes i byggeri. Ved bortskaffelse kan træ nyttiggøres til energiproduktion eller indgå som en naturlig del af naturens økosystem. Det lave energiforbrug ved fremstilling af træ og træbaserede løsninger er dog dét, som for alvor adskiller træ-materialet fra andre byggematerialer som f.eks. beton. Træ har et efterfølgende stort genbrugspotentiale i trækonstruktioner – selv efter mange årtier.

Hos JCN Bolig hjælper vi gerne med at gøre bæredygtigheden enkel og overskuelig, uanset ønsker, behov og ambitionsniveau, hvis man gerne vil bygge i træ og vide hvordan det adskiller sig i byggeprocessen.

Træbyggeri

Lisbjerg, Made in Aarhus er bygget med præfabrikerede træmoduler. Tagkonstruktion, etagedæk og facader samt nogle stabiliserende og bærende vægge er bygget med CLT elementer. Lalandia Søndervig er opført med trækassetter i tag, facader og lejlighedsskel.

I JCN Bolig har vi mange års erfaring i at bygge med træ og kan rådgive vores kunder i de forskellige løsningsmuligheder. Den Danske Lovgivning omkring bl.a. brand, lydtransmission og statik giver nogle båndspænd i forhold til at bygge i træ, som også er udfordret af det danske klima.

JCN Bolig tager udfordringen op og vi har udarbejdet vores egne retningslinier, som der kalkuleres, projekteres og kvalitetssikres efter når et projekt udføres. Her ved sikres kvalitetsbyggeri til tiden. Byggeri med træ åbner også gode muligheder for at planlægge byggerier, som senere kan skilles ad til genanvendes.

Lisbjerg, MADE IN AARHUS



Søndervig Fericenter, Lalandia



Hybrid byggeri

Hos JCN Bolig har vi lang erfaring med at bygge rene træbyggerier, men vi har også stor erfaring med det vi kalder hybrid byggeri. Her kombinerer vi træets gode egenskaber som f.eks. konstruktionsvolumen og bæredygtighed med betonelementernes gode egenskaber når der tales om brand, lyd og statik.

Begge byggemetoder giver en reduktion på især facadevæggenes konstruktionstykkelse, som tilgår byggeriets nytteareal.

Det rene træbyggeri og hybridbyggerierne giver også rig mulighed for arkitektens leg med facadeudtrykket, som det fremgår af referencerne her på siden.

Nedenstående er hybridbyggerier, hvor de bærende bygningsdele er udført med betonelementer - primært trappekerner, lejlighedsskel og etagedæk, hvorved brand, lyd, statik er løst på en sikker måde. Facaderne er udfyldt med trækassetter med varierende udtryk som er løst i valg af facadebeklædning, altaner m.v.

Havebyen, Åbyen BF. D., Aarhus



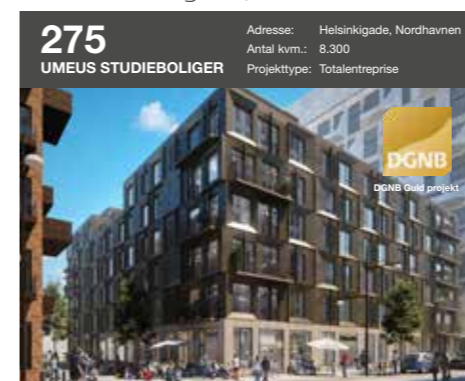
Karrebyen, Åbyen, Aarhus



Havebyen, Åbyen BF. E., Aarhus



1.24 Helsinkigade, Nordhavnen



Frekvensen, Roskilde



Katrinebjerg, Aarhus



Bæredygtighed, sådan gør vi ...

JCN Boligs medarbejder brænder alle for bæredygtigt byggeri.

Benny Maagaard Direktør for Teknik og Design

Benny Maagaard er direktør for Teknik og Design og partner i JCN Bolig. Hans opgave er at sikre, at direktionens visioner og beslutninger vedr. bæredygtighed bliver til virkelighed og at kompetencerne hos alle JCN Boligs dygtige medarbejdere kommer i spil.

JCN Boligs set-up på bæredygtighed er på lige fod med kvalitet og økonomi. Ved et byggeprojekts tilblivelse fører vi et CO² regnskab. Vi arbejder sammen med arkitekt og bygherre for at finde forskellige løsninger, så de ønskede mål nåes på økonomi, kvalitet og bæredygtighed.

JCN Bolig har de tekniske kompetencer, så der er 100% styr på dokumentationen, både når det angår certificeringsordninger som DGNB og Svanemærkning, men også når det drejer sig om andet end bæredygtighed f.eks. bygningsreglementet og DS 1140.

Vi udfordrer gerne byggebranchen på bæredygtighed og nedsættelse af CO². Vi har fulgt udviklingen i bygningsreglementerne og diverse normer i mere end 40 år, men det er vigtigt for JCN Bolig, at bæredygtighed ikke bare er fine ord og tal. Bæredygtighed er virkelighed og derfor er det vigtigt, at vores dygtige medarbejdere, som brænder for udvikling af bæredygtighed på hvert deres område, selv tager ansvar, går forrest og fortæller om deres eget syn på det, de arbejder med og ser muligheder i.

Rasmus Fynbo Pedersen Projekteringschef

Bæredygtighed er en gennemgående del af projekteringsforløbet i JCN Bolig. Dette gælder for det enkelte projekt, men også til den overordnede måde som JCN Bolig projekterer på.

For det enkelte projekt er det i projekteringsforløbet bæredygtighedsmålene fra bygherren, der skal gøres til konkrete og målbare bæredygtighedstiltag. Dette gøres i samarbejde med JCN Boligs samarbejdspartner i projekteringen.

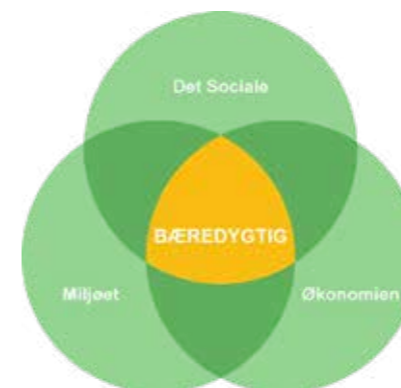
Den sociale og økonomiske bæredygtighed sikres igennem projekteringsforløbene ved en projektspecifik forståelse af lokalområdet. Hvordan byggeriet f.eks. skal spille sammen med de sociale relationer. Skal der dannes sociale relationer via definerede opholdsarealer?. Og ikke mindst, så sikres den sociale bæredygtighed f.eks. ved JCN Boligs udprægede integration af lærlinge og praktikanter i projekterne. Herudover udføres der ofte sociale tiltag med aktivering af beboere udenfor arbejdsmarkedet. Den økonomiske bæredygtighed sikres via prisvenligt byggeri via effektive byggeforløb.

Den miljømæssige bæredygtighed indarbejdes i projekteringen ved at indarbejde materialer udarbejdet med lavt CO²-niveau, eller ved at anvende træ med højt "indkapslet" CO² koncentration. Der er EPD'er på samtlige materialer, der påviser klimaftrykket. Det er vigtigt at man fra start får indarbejdet de rette materialer, der ikke blot er bæredygtige, men også et godt driftsmæssigt valg. Hvis ikke byggerierne er langtidsholdbare, så ender de med netop ikke at være bæredygtige!

De tre ben i bæredygtighed

Bæredygtighed er mange ting og foregår på flere niveauer. Nedenstående oversigt viser de tre ben, miljøet, økonomien og det social, som sammen danner grundsten i mange sammenhænge, når der skal tænkes og bygges bæredygtigt. DGNB og andre certificeringsordninger fokuserer på samme aspekter, mens andre er mere specifikt orienteret omkring eksempelvis den miljømæssige kvalitet og produktorientering.

I praksis vil der ofte være et øget fokus på for eksempel det miljømæssige. Vi er dog opmærksomme på, at styrken ved bæredygtighed ligger i samspillet mellem de forskellige aspekter. Det giver de bedste og mest langsigtede løsninger i forhold til den cirkulære tankegang og totaløkonomien.



Miljømæssig bæredygtighed

- Byggematerialernes samlede miljøpåvirkninger (LCA)
- Fokus på at løfte områdets biodiversitet og mikroklima
- Energiforbrug og vandforbrug
- Livscyklingsvurdering af byggematerialer
- Materialernes påvirkning af nærmiljøet
- Energiforbrug i bygningen
- Vandforbrug
- Genanvendelse

Økonomisk bæredygtighed

- Levetidsomkostninger (LCC)
- Brugen af langtidsholdbare løsninger, der mindsker udgifter til rengøring, vedligehold og drift
- Fleksibilitet og tilpasningsevne
- Byggeomkostninger og drift
- Omkostninger til vedligehold
- Fleksibilitet for 3. parts brugere
- Bygningens værdi

Social bæredygtighed

- Sikring af et godt indeklima, fokus på både luftkvalitet og akustik
- Attraktive udendørsarealer
- Tilgængelighed for alle beboere i udearealer og i boliger
- Luftkvalitet
- Akustik
- Visuel komfort
- Brugerindflydelse
- Bygningsstruktur og udearealer
- Adgangsforhold
- Arkitektur og kunst



DGNB konsulenter hos JCN Bolig

Vores interne bæredygtighedskonsulenter, Jens Pedersen, Rasmus Fynbo Pedersen og Lars Juul Andersen arbejder aktivt med bæredygtighed i projekter med hvert deres kompetenceområde. Alle har gennemført uddannelsen som enten DGNB konsulent eller certificeret rådgiver indenfor bæredygtigt byggeri.

I tæt samarbejde med vores dygtige rådgivere varetager vi bæredygtighedsledelsen og udarbejder den mest optimale bæredygtighedsstrategi for projektet.

For at få mest muligt bæredygtighed med i et projekt, skal ambitionerne omsættes til konkrete initiativer og medtages fra projektets tidligste faser. Efterfølgende dokumenteres det i produktionen på vores byggepladser.

Lars Juul Andersen følger projektet i udførelsesfasen og sikrer at projektets certificering forløber som planlagt.

Vi skal som virksomhed være klar på fremtidens krav, herunder CO²-regnskab, certificeringer og kompetenceudvikling. Derfor har vi løbende medarbejdere på kurser og uddannelse for at forberede organisationen til fremtidens miljøkrav.

Jens Pedersen,
DGNB konsulent & tilbudschef,
JCN Bolig

Rasmus Fynbo Pedersen,
DGNB konsulent & kalkulationsleder,
JCN Bolig

Lars Juul Andersen,
Bæredygtighed- & Salgs projektleder,
JCN Bolig



Uddannelsesprogrammet "Bæredygtigt byggeri"

Uddannelsesprogrammet "Bæredygtigt byggeri" udspringer af "We build Denmark" som er et partnerskab mellem DI Byggeri og Real Dania. Her deltager udvalgte nøglemedarbejdere i JCN Bolig frem til sommerferien 2023 i fem forskellige kurser. Emnerne er meget relevante og omhandler bæredygtighed indenfor: Byggeplads, materialer, renovering og omstilling.

Certificerings- og mærkningsordninger

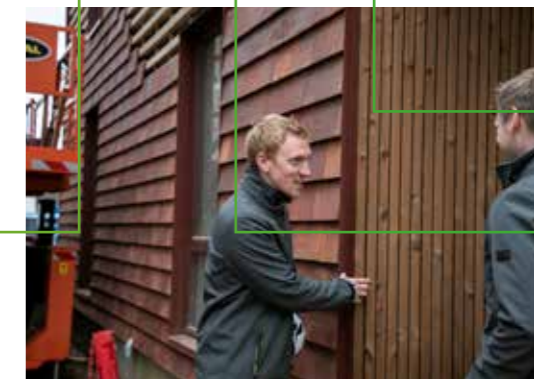
Certificeringsordninger er en dokumentation af bæredygtighedsgraden i projektet. Der findes mange forskellige ord-



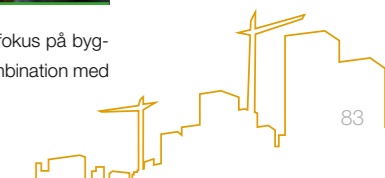
JCN Bolig's DGNB konsulenter arbejder tæt sammen med vores bæredygtighedskonsulent Lars Juul på projekterne.

ninger og mærker, som fokuserer på forskellige aspekter og områder indenfor bæredygtighed. Der er endnu ikke en fælles ramme for dokumentationen i de forskellige certificeringsordninger. Det gør det svært at benchmarke og sammenligne projekter på tværs af ordningerne.

Sammen med vores dygtige rådgivere skaber vi overblik, så der vælges den mest fordelagtige certificering til projektet og ambitionerne. Alle elementer, der er pointgivende i en certificeringsproces, skal dokumenteres fra projektets start og sammen med vores rådgivere håndterer vi processen fra projektets start.



Som DGNB konsulent hos JCN Bolig er der special fokus på byggematerialer, hvor træ er et indlysende valg, ofte i kombination med andre bæredygtige materialer.



Socialt ansvar

Uddannelse af ungdommen skaber fremtiden i branchen.

Læringer og praktikanter

JCN Bolig er en god arbejdsplads, hvor der er plads til forskellighed. Det er vigtigt for os, at vi har et socialt ansvar både overfor vores medarbejdere, men også overfor vores branche og omgivelser. Vi giver hvert år vores specialistviden videre til næste generation og prioriterer at uddanne ungdommen. Vi synes, at man i branchen har en forpligtelse til at hjælpe næste generation på vej. Derfor har vi konstant praktikanter fra ingeniør- og konstruktørstudiet.

I 2020 indgik vi et samarbejde med Ingeniørhøjskolen og VIA, som uddanner konstruktører. Samarbejdet fungerer sådan, at vi giver de studerende adgang til vores byggeprojekter- og pladser. Vi kommer på skolerne og giver sparring og inspiration i forbindelse med valg af bachelorprojekter. Derudover uddeles der hvert år to priser for det bedste bachelorprojekt (Diplomingeniør, Bsc.) og det bedste speciale (Civilingeniør Msc.), der lever bedst op til de værdier JCN Bolig har omkring samarbejde, ordentlighed og faglighed.

Vi er utroligt stolte hver gang en af vores lærlinge bliver udlært og i 2023 har vi ialt udlært 219 lærlinge. Hvert år har vi mellem 8 og 12 praktikanter, som gennemgår et udfordrende og udviklende praktikforløb, hvor de både assisterer dygtige entreprisedere og driver egne projekter. 10% af vores funktionærer er tidligere praktikanter.

Vi er meget beviste om, at vi er et team og lærlinge og praktikanter er en vigtig del af JCN Boligs DNA. Medarbejdere hos JCN Bolig opnår ofte en høj anciennitet, for vi skaber de bedste rammer for arbejdsglæde og det tilfører vores projekter en ekstra værdi.

Vi udviser engagement og omsorg for medarbejdere, der rammes af sygdom. Vi har mange tilbud gennem vores sundhedsordning og pension. Vi udviser tålmodighed og prøver om vi kan få den sygemeldte medarbejder tilbage i job.

Uddannelse af ungdommen skaber fremtiden!



i 2023 har vi ialt uddannet

219
LÆRLINGE



Vi har hvert år ca.

12
PRAKTIKANTER

Bæredygtigt byggeri: Lisbjerg - Made In Aarhus

I JCN Bolig bygger vi mange boliger med fokus på bæredygtighed. Vi arbejder målrettet på at forbedre vores klimaaftryk gennem en strategisk tilgang til en grøn omstilling. Vores bæredygtighedspolitik omhandler både emner indenfor klima - økonomi og social bæredygtighed. Vi har et ønske om at være de bedste til at bygge boliger og meget gerne bæredygtige grønne boliger. I den proces tør vi godt være ambitiøse som virksomhed.

Vi kan i samarbejde med vores kunder og rådgivere hjælpe med at opfylde de ønskede ambitioner indenfor bæredygtighed og vælge den mest hensigtsmæssige certificering.

Affald fra byggeriet er en stor belastning for miljøet. Vi har et mål og skærpet fokus på at minimere affald og forbedre kilde-sorteringen. Vi søger aktivt partnerskaber med vores faste leverandører og underentreprenører omkring affaldshåndtering og genanvendelse.

JCN Bolig har god erfaring med bæredygtige byggerier, som er blevet DGNB-certificeret og med den grønne omstilling vi ser i dag. Det skaber både merværdi og samtidig teknologiske og tekniske udfordringer i fremtiden. En bæredygtig omstilling stiller store krav til os som totalentreprenør. Lisbjerg "Made In Aarhus" er ingen undtagelse.

I 2017 udbød Aarhus Kommune et større boligområde i Lisbjerg nord for Aarhus. Visionen var at skabe et tæt byområde med varierende bebyggelser og byrum. Aarhus Kommune ville således skabe en bydel, hvor man går forrest med bæredygtige initiativer, der udnytter ressourcer bedst muligt.

NREP bød ind på denne opgave og sammen med Arkitektfirmaet Lendager og Ingeniørfirmaet MOE skabte de et bæredygtigt vinderprojekt til området. Det var efterfølgende naturligt for NREP at gå til JCN Bolig for sammen at føre ideer, visioner og målsætninger ud i livet.

JCN Bolig har aktivt deltaget i udviklingen og den tidlige projektering af byggeriet. Vores salg- og projektledelse har i samarbejde med projektets DGNB-konsulenter nøje gennemarbejdet muligheder for integrering af genbrugskomponenter, energioptimeringer og ressourcer i forhold til dimensionering og optimering på statik og mængder. Mange forskellige løsninger er vendt og drejet. I sidste ende er det et spørgsmål om valg og fravalg, hvorfor nogle er gennemført og andre er forblevet gode intentioner, som kan tages med til andre fremtidige projekter.

Made in Aarhus omfatter opførelse af 215 familieboliger fordelt på henholdsvis rækkehuse og etagebyggeri. Det samlede byggeri er på 18.933 m². Byggeriet opføres som 12 hus-klynger bestående af to L-formet bygningskroppe. Husene bygges i trækassetter og CLT-elementer i varierende bygningshøjder mellem 1 og 3 etager. Taghældninger er udført på mellem 15 og 35 grader.

Landskabet er opdelt i 3 miljøer: Havebyen, Naturbæltet og Bakkedraget, som indrettes med hver deres karakteristika i de fælles udearealer. Bebyggelsen fremstår med en variation af facadematerialer i genbrugstegl, metal, skifer og træ i en kombination af nye certificerede produkter og upcycledede materialer.

Lisbjerg projektet er DGNB Guld certificeret.



DGNB Guld projekt

MADE IN AARHUS, LISBJERG

215 rækkehus og etageboliger

Adresse: Elmehejen 1, 8200 Aarhus N.
Udføres: 2020-2022
Projekttype: Totalentreprise, i alt 18.933 m²

Bygherre: Nrep A/S
Arkitekt: Lendager Group
Ingeniør: Moe A/S

DGNB Referencer

215 FAMILIEBOLIGER

Adresse: Elmehøjen 1, Aarhus N
 Antal kvm: 18.933
 Projekttype: Totalentreprise
 Bygherre: NREP
 Arkitekt: Lendager Group
 Ingeniør: Moe



LISBERG, MIAA, AARHUS N.
 Familieboliger

DGNB Oversigt

1.24 Helsinkigade, Nordhavnen

275
UMEUS STUDIEBOLIGER

Adresse: Helsinkigade, Nordhavnen
 Antal kvm.: 8.300
 Projekttype: Totalentreprise

DGNB Guld projekt

IOE ARTELIA GROUP, Henning Larsen, NREP

Student Housing Sydhavnsgade

333
UNGDOMSBOLIGER
17 LEJLIGHEDER

Adresse: Sydhavnsgade, København
 Antal kvm.: 11.543 + 1.364 kælder
 Projekttype: Totalentreprise

DGNB Guld projekt

NPV Vandkunsten, ABJCLAUSEN

Englund, Herlev

128
FAMILIEBOLIGER

Adresse: Englobet 22-24, Herlev
 Antal kvm.: 10.977+ kælder
 Projekttype: Totalentreprise

DGNB Sølv projekt

ARKITEMA, LB CONSULT, AEP DK 9 A/S

Risskov Brynet, Aarhus

48
FAMILIEBOLIGER

Adresse: Vindrosen, Risskov
 Antal kvm.: 4.597
 Projekttype: Totalentreprise

DGNB Guld projekt

COWI, LB CONSULT, domis, NREP

Katrinebjerg, Aarhus

111
UNGDOMSBOLIGER

Adresse: Paludan-Müller Vej, Aarhus
 Antal kvm.: 4.360
 Projekttype: Totalentreprise

DGNB Guld projekt

VERGO MADSEN AS, RUBOW arkitekter, SCHWENCKE & SCHWENCKE AARHUS

Bellishøj, Rødovre

87
FAMILIEBOLIGER

Adresse: Egegårdsvej 60, Rødovre
 Antal kvm.: 8.424 + kælder
 Projekttype: Totalentreprise

DGNB Sølv projekt

IGV, bau.pch, AEP DK 9 A/S

Mangfoldighed og kultur

JCN Bolig har brug for dygtige og talentfulde medarbejdere uanset deres køn, alder, nationalitet, handicap, seksuelle orientering eller kønsidentitet. Alle kompetencer og ressourcer skal i spil, så vi kan tiltrække og fastholde de bedste talenter.

Mangfoldighed og kultur

Mangfoldighed er en ressource vi hos JCN Bolig sætter stor pris på. Det bidrager til vores udvikling, succes og vækst. Det handler om at udfolde og drage nytte af medarbejderes forskellige kompetencer og viden til gavn for JCN Bolig og for den enkelte medarbejder.

Med mangfoldighed og forskellighed øger vi vores konkurrenceevne. Nye forretningsmæssige ideer kan opstå, når medarbejdere byder ind med ressourcer og viden, som en mangfoldig arbejdsplads har.

JCN Boligs fokus på mangfoldighed styrker også vores omdømme som arbejdsplads, for ud over at være produktive og innovative skal vi også være attraktive for at tiltrække og fastholde medarbejdere.

Byggebranchen er meget mandsdomineret, og vi har ikke en ligelig fordeling blandt mænd og kvinder. Dette skyldes ikke uvilje, men simpelthen, at der er for få kvinder, der er uddannet i branchen.

Vi har stor aldersspredning på vores medarbejdere og det virker fantastisk at kombinere erfaring med nytillærte kompe-

tencer og iver efter at lære. Vi har altid unge under uddannelse i praktik - typisk har vi 8-12 praktikanter om året.

Vi har ansatte med anden etnisk oprindelse end dansk. Det giver nogle gange nogle udfordringer, men det beriger også vores hverdag. Forskelle i kultur og religion kræver nogle gange specielle hensyn, men alt kan løses og vi lærer af hinanden.

Trosmæssigt spænder vi også over flere områder; Vi har aktive kristne, katolikker og muslimer. Det giver en god balance i virksomheden, at vi ikke alle er ens. Vores medarbejdere kommer fra forskellige baggrunde og med forskellige kompetencer.

Ved at have en nuanceret medarbejderstab er vi godt rustet til de mange forskellige opgaver vi møder. Som totalentreprenør møder man rigtig mange faggrupper, arkitekter, ingeniører og myndighedsfolk og her er vores mangfoldighed klart en styrke. Når vi ansætter funktionærer, laver vi en DISC-profil på dem, så vi kan se, hvordan deres personlighed passer ind i arbejdsgruppen.

Mangfoldighed er et parameter, som nuværende og potentielle kunder og samarbejdspartnere vægter højt.



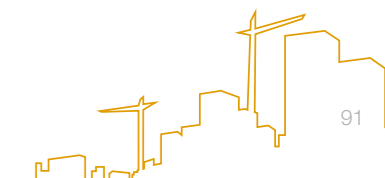
Forskellige persontyper skaber dynamik i en gruppe og det tillægger vi større betydning end alder og køn



Klaus Kallesøe
JCN Bolig



JCN Bolig afholder rejsegilde på Englund i Herlev på en af vores studieture





JCN Bolig ånden

Vi er ikke som folk er flest. Samarbejdspartnerne beskriver det som JCN Bolig ånden. Ikke nemt at beskrive, men ånden indeholder ord personlighed, privatsfære og professionalisme.

Koblet sammen bliver resultatet at man godt kan være yderst professionelle samtidig med at man kan mærke os som mennesker.

JCN Bolig ånden betyder også, at vi kan lide at være sammen. Nogle vil kalde os for sociale. Vores erfaring er, at man ikke kan have arbejde i årevis og have et tæt og udviklende samarbejde, hvis man ikke kan lide at være sammen.

Derfor er det afgørende for os som virksomhed, både med medarbejderne og samarbejdspartnerne at prioritere selve samarbejdet i den ånd. Og det sker på mange fronter fra påskønnelse, et godt arbejdsmiljø til kundearrangementer udenfor alm. arbejdstid og frima-arrangeret social samvær mm.



JCN Bolig uddeler årligt 2 Arbejdsmiljø-priser

Priserne uddeles i 2 kategorier blandt medarbejdere og underentreprenører til den byggeplads, der har det bedste arbejdsmiljø og til en person, sjak eller gruppe af håndværkere, som har den bedste arbejdsmiljøløsning.

Arbejdsmiljøpriserne bevidner, at JCN Bolig har stort fokus på et godt arbejdsmiljø, hvor vi tilsikrer, at alle byggepladser kører med fokus på den bedste sikkerhed.

Et godt arbejdsmiljø har en gavnlig effekt på bl.a. trivsel, produktiviteten, sygefraværet og fastholdelsen af medarbejderne.

Så det gavner også JCN Bolig, at vi gør os ekstra umage ved at udvikle løsninger og uddele de 2 arbejdsmiljøpriser.

Medarbejdere skal trives i et sundt arbejdsmiljø. Det påvirker både engagement, arbejdsglæde og produktivitet, som i sidste ende skaber en bedre byggesag.

Eksempel på vindere

I 2022 vandt Byggeplads Lille Nyhavn
ARBEJDSMILJØPRISEN
- for Bedste Løsning

På alle vores byggepladser har vi udfordringer med kabler, som ligger på tværs af de fælles adgangsveje (især i trappeopgange). I Lille Nyhavn har man forsøgt at løse udfordringen via rengøringsstikket. Så snart elementerne er monteret, bliver der trukket kabel og monteret stikdåser.

I 2022 VANDT Byggeplads Lisbjerg
ARBEJDSMILJØPRISEN
- for Bedste Byggeplads

Byggepladsen var gået lidt i hårdknude ift. stemning, kommunikationen og det fysiske arbejdsmiljø. Det lykkedes for hele holdet (underentreprenører og byggeledelse) at få ændret. Man fik sat fokus på arbejdsmiljøet og folk blev inkluderet. Arbejdsmiljørepræsentanterne for de store entrepriser deltog på skift i sikkerhedsrunderingerne.



uddeles til den byggeplads der har det bedste arbejdsmiljø



uddeles til en person, sjak eller gruppe af håndværkere som har den bedste arbejdsmiljø løsning



Marianne Mejlgard,
Teknisk Projektleder, Marianne Mejlgard står for nomineringerne og prisuddelingen af de 2 arbejdsmiljøpriser.



JCN Bolig Prisen

JCN Bolig uddeler hvert år JCN Bolig prisen på Aarhus Universitet - Institut for Byggeri og Bygningsdesign. De to priser uddeles for det bedste bachelorprojekt (Diplomingeniør, Bsc.) og det bedste speciale (Civilingeniør Msc.)

Der kigges på følgende kriterier:

- Projektet har en klar struktur og resultaterne fremstår tydeligt
- Fagligheden er i top og relevante problemstillinger er belyst
- Projektet udtrykker et fint samarbejde såvel i gruppen som med eksterne interessenter
- Projektet udtrykker et tydeligt engagement i opgaveløsningen

Adm. Direktør hos JCN Bolig Flemming Rasmussen uddeler priser til dimensionen og fortæller studerende lidt om JCN Bolig og hvorfor vinderprojekterne var blevet valgt til at modtage JCN Bolig prisen.



Adm. Direktør Flemming Rasmussen på vej ind på Aarhus Universitet med JCN Bolig Prisen

Vinderne i 2023

Diplomingeniøruddannelsen i Bygningsdesign (bachelor)

Vinderprojektet blev kåret i Auditoriet på Navitas og omhandler en forretningsmodel for genbrug af betonelementer.

Emnevalget er først og fremmest top aktuelt set i et bæredygtighedsperspektiv og bygger på et forprojekt fra 6. semester, hvor gruppen har undersøgt hvilken form for genanvendelse af beton, der er den mest bæredygtige.

Ingeniørfagligt favner gruppen virkelig bredt fra statiske og materialemæssige udfordringer ved nedtagning og adskillelse af betonelementer, fastlæggelse af styrkeparametre for genbrugs-elementer, kvalitetsproblemer (beton-”sygdomme”), byggeskik, projekteringsudfordringer og de forretningsmæssige forhold. Gruppen går samtidig virkelig i dybden med emnerne.

Gruppen har været både ambitiøse og grundige og samarbejdet med eksterne partnere omkring betons styrke- og brudegenskaber, design af samlinger m.m., med nedrivningsfirmaer og betonelementfabrikker om logistik og omdannelse af elementer.

Det er bare et vildt projekt som rammer tidens ånd. Sammen med gruppens 6. semesterprojekt kunne det godt udgøre en hvidbog om genbrug af betonelementer.

Vinder projektet er udarbejdet af Claus Munk-Stengård, Emil Dehkordi og Tobias M. Fiirgård. Stort tillykke fra JCN Bolig.



Specialet på Master of Science (civilingeniør)

Vinderprojektet omhandler problemstillingen med at optimere byggeprocesser ved brug af ny teknologi, f.eks. til at overvåge projekters fremdrift og opdateringer om fremdriften. Dette er en velkendt problemstillingen i branchen, hvor forkerte fremdrifts-rapporter kan koste bygherrer dyrt.

Projektet anvender for første gang i Danmark elektronisk billedgenkendelse baseret på et 360 graders kamera, kombineret med kunstig intelligens, som bruges til at vurdere fremdriften på byggepladsen og sammenligne den med en BIM model.

Specialet indeholder et omfattende baggrundsafsnit med adskillige måneders dataindsamling om det nye Lidl-hovedkvarters byggeprojekt, som er ryggraden i casestudiet. Det tekniske aspekt af specialet er state of the art. Det anvender computersyn

baseret på 360 graders kameraer og en AI-motor, der forbinder objekterne identificeret på billederne med BIM-modellen.

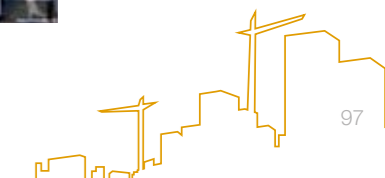
Afhandlingen adresserer det udbredte problem med, hvordan entreprenører (og kunder) opnår pålidelig fremskridtsovervågning ved brug af teknologi. Deres speciale har også været i medierne, da Ingeniørens Buildingtech media skrev om projektet nyheden “Kunstig intelligens og 360 graders kamera sparer konflikter og tid på byggeri”.

De studerende har gjort et fremragende stykke arbejde ved brug af billedgenkendelse til automatisk fremdriftsovervågning i byggeriet.

Stort tillykke med JCN Bolig Prisen til Lars Thorkildsen og Nikolaj Urfeldt.



Adm. Direktør Flemming Rasmussen overrækker JCN Bolig Prisen til de studerede på Aarhus Universitet - Institut for Byggeri og Bygningsdesign.



Building Awards og JCN Bolig

JCN Bolig er i de kommende år hovedsponsor for Building Awards og vi er vært for årets Projektudviklingspris.



Prisuddeling i byggebranchen

Licitationen afholder hvert år Building Awards for at fremhæve de virksomheder, projekter og personer, som har sat et mærkbart aftryk på bygge- og anlægsbranchen. Sammen med ledende aktører uddeles flere priser i forskellige kategorier, som afspejler de indsatsområder, der er vigtige for at sikre en positiv udvikling i fremtidens byggeri.

JCN Bolig er hovedsponsor for Building Awards og vi er vært for årets Projektudviklingspris. Vi støtter op om arrangementet, fordi det er et initiativ, der hylder det gode byggeri og udvikler det. Building Awards er en unik begivenhed, der formår at skabe den faglige platform, som skal til for at skabe genlyd i branchen.

Derfor er det helt rigtigt strategisk for JCN Bolig at være hovedsponsor for Building Awards i 2021, 2022 og 2023 i samarbejde med ledende aktører i branchen, som samles med den danske bygge- og anlægsbranche, for at hylde og støtte dem som hver dag leverer de byggesten, der danner rammerne om det gode danske byggeri.

Der stilles store krav til hverdagens byggeri. Danskerne ønsker gode, trygge boliger med et sundt indeklima og plads til alt det, der skaber værdi i hverdagen. Klimaudfordringer, urbanisering og befolkningstilvækst betyder, at der frem til 2050 skal bygges lige så meget i verden, som der er bygget i hele verdenshistorien, jvf. baggrunden fra Paris-aftalen. Det er en stor opgave, og med store opgaver følger stort ansvar.

Det ansvar hviler på byggebranchens brede skuldre og kræver at branchen kigger både indad og udad. Der skal tages stilling til nye miljørigtige løsninger, og bæredygtighed skal indtænkes i hele byggeprocessen. Det er en proces, der er i en rivende udvikling og JCN Bolig har for længst taget hul på de udfordringer, der bliver stillet til branchen om bæredygtighed og klimasikring. Derfor har vi også valgt at være vært for projektudviklingsprisen - en pris der sætter fokus på fremtiden og ikke mindst bæredygtighed.

Baggrunden for sponsoratet for Projektudviklingsprisen

JCN Bolig er sparringspartner for projektudviklere og som specialister i boligbyggeri er vores kompetencer skræddersyet til at være med når et projekt fødes. Vi står stærkt når det handler om i fællesskab at udvikle, optimere og skabe det optimale projekt.

Sådan arbejder JCN Bolig bedst – åbent, konstruktivt og i et tæt samarbejde med projektudviklere.

Fællesskabet

I Danmark er vi kendt for fællesskabets stærke resultater. Licitationen ønsker at samle bygge- og anlægsbranchen til en dag i fællesskabets navn med fokus på at fremme samarbejdet på tværs af branchen, profilere dens værdiskabelse i samfundet og hædre de aktører og projekter, der udmærker sig og gør en forskel. Det initiativ er lige i JCN Boligs ånd. Derfor støtter vi op om Building Awards som hovedsponsor og sponsor for projektudviklingsprisen.

Projektudviklingsprisen

Projektudviklingsprisen gives til en virksomhed, der kigger på hele byggeriet fra idéudvikling til opførelse og som i særlig grad er lykkedes med at udvikle et projekt eller et område, der skiller sig ud.



Vinder 2021

JCN Bolig har i samarbejde med Building Awards overrakt Projektudviklingsprisen til PensionDanmark.

PensionDanmark har sammen med flere partnere udviklet et koncept for studieboliger, hvor bæredygtighed, bedre drift, længere holdbarhed og nem reparation er de styrende principper. Udviklingen af projektet, og ikke mindst indretningen, blev hædret med Projektudviklingsprisen som JCN Bolig er sponsor for.

Prisen blev overrakt af Flemming Rasmussen, adm. direktør i JCN Bolig og Christian Brahe-Pedersen fra Licitationen. Nøglen i PensionDanmarks vinderprojekt er at finde strægt samarbejder med de rette samarbejdspartnere, forklarer projektudviklingschefen, Thomas Kjær Petersen fra PensionDanmark.

Vinder 2022

Vinderen af Projektudviklingsprisen i 2022 gik til Realdania, Odense Kommune, Entasis og Sweco for omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade i Odense. Prisen blev modtaget af projektchef Svend Heegaard, Odense Kommune og overrakt af Flemming Rasmussen, adm. direktør i JCN Bolig.

Projektet er orkestreret og projekteret af Realdania og Odense Kommune samt af arkitekt- og rådgiverfirmaerne Entasis og Sweco. Thomas B. Thriges Gade er en tidligere fire-sporet vej, der i et stort anlagt og mangeårige projekt er blevet omdannet til en ny bæredygtig bydel. Nu indeholder den både boliger, erhverv, kulturinstitutioner og et parkeringsanlæg med plads til 1.000 biler.

Om vinderen siger juryen blandt andet, at selv for infrastrukturprojekter i danske bymidter er det sjældent, at det tager 10 år fra første spadestik til afslutning og aflevering. "Men projektet har været værd at vente på. Med en sjælden kombination af fremsynethed i forhold til borgertrivsel og respekt for det gamle Odense, har gaden givet nyt liv til byen. Og projektet har samtidigt fjernet den 'Berlinmur', der gennemskar købstaden.



PensionDanmark

Vinder af Projektudviklingsprisen 2021 var PensionDanmark der sammen med flere partnere udviklet et koncept for studieboliger, hvor bæredygtighed, bedre drift, længere holdbarhed og nem reparation er de styrende principper.

Prisen blev overrakt af Flemming Rasmussen, adm. direktør i JCN Bolig og Christian Brahe-Pedersen fra Licitationen.



Vinder af Projektudviklingsprisen 2022 var Fra Gade til By - Omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade, Realdania, Odense Kommune, Entasis og Sweco.

Prisen blev modtaget af projektchef Svend Heegaard, Odense Kommune og overrakt af Flemming Rasmussen, adm. direktør i JCN Bolig.



Kompleks viden og information

JCN Boligs medarbejdere deler deres viden og ekspertise og samarbejder på tværs af teams, faggrupper og sociale arrangementer. Viden er et vigtigt middel til øge vores vækst.

Deling af viden er en social aktivitet, for jo bedre vi kender hinanden, jo mere viden deler vi. Om medarbejdere deler viden med hinanden afhænger af deres forhold som kolleger. For jo oftere medarbejdere taler sammen, og jo bedre de kender hinanden, desto mere viden vil de også dele. JCN Bolig arbejder på, at medarbejdere identificerer sig med hinanden, har tillid til hinanden, har et fælles sprog, deler værdier, forståelser og måder at se tingene på.

Selvfølgelig kan vi ikke tvinge medarbejdere til at blive bedste venner. Men vi kan skabe nogle formelle og uformelle rammer for, at vi omgås hinanden i dagligdagen. De formelle er f.eks. en aftale om at holde ugentlige møder sammen eller sætte hinanden på e-mail-korrespondancer. De uformelle er de mere tilfældige og spontane samtaler og møder, hvor informationer udveksles. Meget værdifuld viden bliver delt på de uformelle måder, som når man støder ind i hinanden i kopirummet, henter kaffe i køkkenet, spiser morgenmad sammen eller overhører sidemandens samtale.

En nem måde at styrke forholdet mellem medarbejdere, teams og afdelinger er derfor at justere på, hvem der sidder sammen og dagligt bruger de samme områder af kontoret.



Viden skal læres videre

Når vi kommunikerer internt, bruger vi mange forskellige platforme for at nå rundt til alle. Nogle håndværkere er ikke så meget for at bruge mails og får dem ikke læst. Alle er i besiddelse af en smartphone og vi har derfor oprettet en lukket gruppe på Facebook, hvor det kun er JCN Bolig's ansatte, der kan blive medlemmer. Her deler vi opslag for forskellige byggepladser, kontorer og hvad der ellers sker i virksomheden. Det sker med opslag med billeder, film, interviews, tekstopslag, status fra byggerier, fejring, fødselsdage, bryllupper, børnefødsler, svendebrev, konkurrencer, invitationer til rejsegilde, drillerier og meget andet. Facebook er let tilgængelig og er medvirkende til en transparent kultur i JCN Bolig.

Byggeweb

Vi har et samarbejde med "Byggeweb", så alle kan tilgå det via en app på telefonen. Byggeweb skal sikre, at alle altid har adgang til den nyeste opdatering på en byggesag; tegning, deadlines mv. Vi kan desuden anvende den til interne dokumenter, såsom APV, medarbejderhåndbog, sikkerhed og datablade.

TV / Info. skærme

TV-skærme hænger på de tre kontorer i Aarhus, København og Vildbjerg samt i alle skurvognene. Her deler vi informationer fra ledelsen og infoskærmene opdateres løbende med indslag fra byggepladser, interviews med kolleger og andet indhold, som både er informerende og socialt.



Deling af viden er en social aktivitet. Jo bedre vi kender hinanden, jo mere viden deler vi. Alle hos JCN Bolig skal have adgang til virksomhedens viden"

Flemming Rasmussen
Adm. direktør, JCN Bolig

Mails

Funktionæransatte modtager mails, der indeholder almen information fra adm., bogholderi, møder, fredagsfrokoster, nye ansatte mv. Mails udsendes efter behov og bruges også når vi f.eks. skal kommunikere frem og tilbage.

Pressemeddelelser

Når medierne skriver noget om JCN Bolig eller vi selv udsender presseomtale, bliver det osse rundsendt internt og lægges på JCN Bolig's LinkedIn profil samt Facebook. Positiv presseomtale er med til at give medarbejderne stolthed over at se, at vi bliver positivt omtalt i medierne.

Sms

Bruges primært til de håndværkere, der ikke bruger mail. Udsendes efter behov.

Stormøder

Stormøder afholdes 2 gange årligt. Her deltager alle medarbejdere. Indholdet er typisk strategi, status, orientering om sikkerhed, status på byggerier, ordrebeholdning, pipeline og nyt fra marketing.

Stolthed, påskønnelse og trivsel

JCN Bolig påskønner sine medarbejdere og deres arbejdsindsats. Vi tilbyder gode arbejdsvilkår, tillid og fleksibilitet samt socialt samvær og vil gerne at vores medarbejdere føler stolthed og ansvar for deres arbejde, arbejdsplads og kolleger.

God stemning = Godt byggeri

Hos JCN Bolig ved vi, at når vi ønsker at have dygtige medarbejdere og samarbejdspartnere, så stiller alle høje forventninger til hinanden – især når vi ønsker at være landets bedste til boligbyggeri.

Vi ved, at God Stemning giver Godt Byggeri og alting lykkes bare bedre, når der er en god stemning på byggepladsen og kontoret.

Ved trivselsundersøgelsen svarede 92% af vore ansatte, at de føler de gør en forskel på arbejdspladsen.

Trivsel og åbenhed

Vi trives i hinandens selskab og mødes til bl.a rejsegilder, fejring, julefrokost, byggepladsarrangementer, fredagsfrokost en gang om måneden og en 3-dages studietur. I det daglige er der ofte påskønnelse i form af, at firmaet giver rundstykker, kage, is eller tænder grillen op på byggepladsen.

Vi kommunikerer det ud til alle, når vi har afleveringer på et byggeri og når bygherren giver ros tilbage. Vi fortæller åbent om vores regnskaber og økonomiske resultater og vi bruger i det hele taget mange ressourcer på at holde de ansatte orienteret om, hvordan det går i virksomheden.

Vi ønsker, at alle medarbejdere føler sig som en vigtig del af en større enhed og arbejder til stadighed på at trække alle tættere på hinanden på tværs af faggrupper og afdelinger, uanset om man er timelønnet eller funktionær.

Formålet er at styrke fællesskabet og stoltheden ved at kunne fejre et godt stykke arbejde.

Arbejdsglæde og stolthed

Arbejdsglæde er en følelse og den er forskellig fra person til person. Arbejdsglæde er en af de tre vigtigste kilder til livsglæde. Som chef og arbejdsgiver kan man skabe rammerne, som gør det nemt for medarbejderne at være glade. Men det vil altid være medarbejderens eget ansvar at opnå arbejdsglæde.

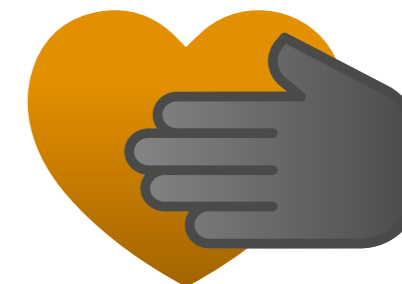
Arbejdsglæde kommer ikke kun af løn, bonus, titler og frysegoder. Det kommer af resultater og gode relationer. At man udfører et stykke arbejde man er stolt af og at man får anerkendelse af både kolleger og chefen.

Som kollega har man et stort medansvar for, om andre føler arbejdsglæde. Studier viser, at den største kilde til tabt arbejdsglæde kommer af brok fra kolleger. Glade kolleger giver glæden videre, glæde skaber energi og man kan sagtens have det sjovt og være seriøs på samme tid.



JCN Bolig er en spændende arbejdsplads, med dygtige kolleger og en teamånd, hvor man hver dag glæder sig til at komme på arbejde!

Mikkel Friis
JCN Bolig



Vi tilstræber, at vores medarbejdere ikke bliver overbebyrdede med arbejde, men i perioder er der pres på. Her er det ekstra vigtigt, at man føler sig godt tilpas på sit arbejde. Stress kommer ikke nødvendigvis af for meget arbejde, men mere af at have det skidt, mens man arbejder.

Løn og gode vilkår

Hos JCN Bolig har alle ansatte gode arbejdsvilkår. Der er god løn, pension, sundhedsordning og andre goder forbundet med jobbet.

Vi har valgt, at der er en temmelig ensartet lønpolitik blandt funktionærerne, men der forekommer selvfølgelig individuelle reguleringer i forhold til arbejdsopgaver og kompetencer. Håndværkerne har en ens grundløn og arbejder oftest på akkorder, som kan udløse temmelig store akkordudbetalinger.

I byggebranchen sker der ofte uforudsete ting eller forskydninger i forhold til planlægningen og vores medarbejdere er utrolig dygtige til at tilpasse sig de forhold, der byder sig. Det er den daglige indsats, som vi gerne vil påskønne ved at sætte rammerne for byggebranchens bedste arbejdsplads.

Balancen mellem arbejdsliv og privatliv

Som udgangspunkt har medarbejderne hos JCN Bolig faste arbejdstider. Det er nødvendigt, da rigtig mange af vores samarbejdspartnere skal kunne regne med, hvornår vores byggepladser er bemandede og hvornår projektledelsen og administration er til rådighed. Når det så er sagt, er der stor fleksibilitet indbygget i arbejdsdagen. Nogle har lidt forskudte mødetider, nogle håndværkere arbejder på 4 dages uger, mens andre tilrettelægger efter behov.

Så længe man husker at aftale med de kolleger og samarbejdspartnere, der er afhængige af at kende vores kalendere, er der stor fleksibilitet.

Fra ledelsens side er der stor opmærksomhed på medarbejderens trivsel. Hvis der i perioder er meget overarbejde og en kollega begynder at "blive lidt slidt", er der fokus på, om vi kan omstrukturere, så vi kan hente hjælp internt.

Der skal være balance imellem arbejde og privatliv.

Studieture

En studietur har mange formål: deltagelse i konferencer og møder, teambuilding, fagligt indhold, udvikling mv. for JCN Bolig's medarbejdere. Fællesnævneren er, at turen skaber værdi – værdi for virksomheden, værdi for teamet og værdi for den enkelte medarbejder.

Værdiskabende studieture

Studieture er blevet en dejlig tradition hos JCN Bolig, som startede tilbage i 2016. Det har dage været med til at skaffe os ny inspiration og ny viden. Studieturene har også altid været et godt værktøj, når det handler om at udbygge de sociale relationer mellem medarbejderne. Derfor bruger JCN Bolig ressourcer på sådanne ture, hvor ikke to studieture har været ens. De varer typisk 3-4 dage og hvert år forsøger vi at skræddersy' indholdet så det skaber værdi for JCN Bolig og alle medarbejdere. Her er et par eksempler på nogle af vores studieture.

København 2017

I 2017 var vores håndværkere på studietur til København. Vi havde arrangeret et besøg og rundvisning på et af de byggefelter, hvor vi havde opstart på Nordhavnen i København. Dagen startede med "Guldkampen" mellem FCK-Sønderjyske i Parken. Her blev håndværkerne forkælet i en SKYboks, med VIP-behandling før og under kampen.

Dag 2 var faglig, hvor vores samarbejdspartner By & Havn gav en grundig orientering og fremvisning af Københavns "nye" bydel Nordhavnen. Et område, som er under forvandling af en ambitiøs tilrettelagt byudvikling.

Barcelona 2017

Funktionærerne var i 2017 på en 4 dages tur til Barcelona. Det var et tæt, men alsidigt program og vi havde hyret en guide, som sikkert førte os igennem Barcelonas historie og guidede os rundt i byen til alle de arkitektoniske perler. Vi besøgte en spansk

entreprenør, som udvikler, bygger og sælger boliger i Barcelona-området. Vi så også Gaudis imponerende bygningsværk La Sagrada Familia, som nu omsider ser ud til at blive færdig. Lørdag aften var vi så heldige at erhverve os billetter til et lokalopgør mellem byens to fodboldklubber Espanyol og FC Barcelona.

Verona 2018

2018 var året, hvor vi første gang var afsted med alle faggrupper samlet. 100 billetter blev bestilt og turen gik til Verona i Italien. Første dag blev brugt på rejse samt et enestående VIP arrangement hos Ferrari i Modena. Her var det lykkedes os qua det store antal deltagere at få Ferrari til at lave et eksklusivt arrangement, som man ikke har mulighed for at arrangere som privatperson.

Dag 2 gik turen videre mod Verona, hvor vi skulle besøge en samarbejdspartner, som fremstiller fliser og klinker i marmor. Efterfølgende tog vi på rundtur i den smukke gamle by og dagen blev rundet af med et besøg på en stor italiensk vingård.

Gdansk 2019

I 2019 blev studieturen sammensat ud fra relationer til samarbejdspartnere. Torsdag morgen mødte alle medarbejdere ind hos Lalandia i Billund, hvor vi blev testet i mange former for konkurrencer, teambuilding, afsluttende med informationsmøde inden afrejse til Polen.

Dagen fortsatte med virksomhedsbesøg hos Rationel Vinduer i Gdansk, hvor produktionen er strømlinet og effektiviseret til at levere det velkendte varemærke, som vi kender fra vores byggeprojekter.



Herudover bød turen på besøg i KZ-lejr, hvor rundvisningen med lokale guider gav stof til eftertanke og mindede os om den hårde skæbne Polen i sin tid var udsat for med store spændinger fra nabolandene, som historisk var med til at forme Polen til det land det er i dag. Efterfølgende besøgte vi Gdansk skibsværft, hvor Solidaritet med Lech Walensa i spidsen i starten af 80'erne udfordrede det kommunistiske styre og var med til at ændre verden.

København 2021

Grundet corona blev det ikke til en studietur i 2020. I 2021 gik turen gik til København, hvor dagen startede med morgenkaffe og rundvisning på vores nye kontor i Glostrup. Her fik alle udleveret JCN Bolig jakker og vi havde en kort velkomst. Vi fortsatte med et seminar med lise Lyngfelt Molander fra DTU omkring bæredygtighed, hvad er det og hvad betyder det for os i byggebranchen. Eftermiddagen gik til Kalvebod Brygge hvor vi sejlede på byggepladsbesøg i Nordhavnen til vores projekt 1.24 med 275 studieboliger. Vi gik en tur i den nye bydel og på båden fik vi et foredrag om flere markante bygninger i Nordhavnen som arktiktstuen Henning Larsen er med til at skabe. Aftenen sluttede vi af med socialt arrangement på ComedyZoo.

Dag 2 startede med en byvandring omkring istedgade med historierne om bygningerne og menneskene der har levet her. Herefter kørte vi til Copenhill, hvor vi fik en rundtur rundt på forbrændingsanlægget. Herefter havde vi et foredrag med Steffen Max Høgh fra Holmis B8 omkring initiativer og ansvarlige løsninger i byggeriet med fokus på at vi er sammen om en bedre fremtid og tager mest muligt hensyn til klimaet og miljøet.

Dagen sluttede i Parken, hvor vi Jacob Næstrup fra FCK blev interviewet om kultur, mennesker, og hvordan man tackler FCK's værdier intern og eksternt.

På hjemrejsedagen afholdte vi første spadestik på vores byggeprojekt Englund i Herlev med bygherre og borgmester.

Munchen 2022

Turen til den sydtyske by startede med et besøg på en byggeplads centralt i München hos en stor entreprenør, der bygger boliger. Der blev taget godt imod os. Entreprenøren viste os rundt på projektet og fortalte om deres måde at bygge på og drive en tysk virksomhed. Dagen blev sluttet af med stormøde for alle deltagere, hvor vi afholdte overrækkelse af vores egne arbejdsmiljøpriser som blev uddelt i 2 kategorier blandt medarbejdere og underentreprenører. Priserne går til den byggeplads, der har det bedste arbejdsmiljø og til en person, sjak eller gruppe af håndværkere, som har den bedste arbejdsmiljøløsning. Vi sluttede af med fællesspisning og samvær.

Dag 2 gik turen mod Kuchlbauers Bierwelt og Kunst Haus Abensberg. Her fik vi indblik i den Bayerske øl-historie og hvordan ejeren af bryggeriet fik reddet hans bryggeri ved at indgå en samarbejde med den kendte østriske kunster Friederich Hundetwasser. Deres samarbejde resulterede bl.a. i hans nu kendte og særprægede arkitektoniske tårn ved bryggeriet.

Dag 3. Dagen startede med en sightseeing tur rundt i München, hvor alt fra Madkulturen til de historiske bygninger blev vendt og besøgt. Dagen sluttede med en tysk frokost inden turen gik mod Danmark.

2023

Turen er ved at blive planlagt og vi glæder os allerede til igen at samle alle kolleger og pleje relationer med alle faggrupper hos JCN Bolig med fællesskabsfølelse og teamånd.



En fantastisk arbejdsplads



Fundamentalt



JCN BOLIG

Vi er specialister i boligbyggeri