

REFERAT

<p> Projektnavn Emne Mødedato Sted Møde nr. Indkaldt af Referent </p>	<p> Hyldespjældet helhedsplan BU møde 23. marts 2022 Beboerhuset 18 Trine Relster Trine Relster </p>	
<p>Deltagere</p>	<p> Vinie Hansen – BU Hyldespjældet Sif Enevold – BU Hyldespjældet Henrik Hansen – BU Hyldespjældet Gert Pedersen – BU Hyldespjældet Povl Markussen – BU Hyldespjældet Leif Strandbech - BU Hyldespjældet Peter Kristensen - BU Hyldespjældet Bettina Lauruhn – BU Hyldespjældet Danny Stilling - BO-VEST Anders Schou Pleidrup – BO-VEST Flemming Stenaa – Rambøll Trine Relster – Rambøll Gorm Højgård - Rambøll </p> <p> Fra kl. 19.00-20.00 Jonas Toft - NCC Trine Thysgaard - NCC </p>	<p>Dato 28. marts 2022</p>
<p>Fraværende</p>	<p> Mona Lauersen – BU Hyldespjældet Katja Waagepedersen – Rambøll </p>	
<p>Næste møde</p>	<p> Næste BU møde er planlagt til onsdag d. 11. maj kl. 19.00-21.00 </p>	
<p>Dagsorden</p>	<p> Ad. 1. Status projekt: 1.1 Finansiering af udestuer og skodder 1.2 Opbevaring af inventar fra skure og haver 1.3 Opgravning ifm. dræn og sokkelisolering 1.4 Etapemøder 1.5 Frikøb af råderetsskure </p> <p> Ad. 2. Status skema B Ad. 3. Status materielgård Ad. 4. Varslinger og information Ad. 5. Tidsplan Ad. 6. Evt. Ad. 7. NCC kl. 19.00-20.00 - Præsentation NCC - Planlægning/dato for opstartsworkshop med NCC </p>	

Ad. 1 Status projekt:

1.1 Udestuer og skodder

Der er fremsendt spørgsmål fra BU om, hvorvidt der er muligt at tilbyde udestuer til alle tilgængelighedsboligerne på grund af deres begrænsede størrelse. BO-VEST administrationen har derfor udarbejdet huslejberegninger for to forskellige scenarier.

En beregning hvor samtlige omkostninger på i alt 100.000, - kr. finansieres med egenfinansiering ved hhv. realkreditlån eller lån i egne midler.

Samt en beregning, hvor omkostningerne til udestuerne (rådgiverhonorar, gebyrer mv.) dækkes af helhedsplanen. I dette tilfælde anslås omkostningerne at være 80.000 kr. det vil så være ca. 495,- kr. pr måned.

Det er ikke en del af aftalen med NCC, at der skal etableres udestuer. I tilbuddet fra NCC har der kun været udestuer ifm. opførelsen af tilgængelighedsboliger idet boligerne er små og det vil være en væsentlig forbedring til boligerne hvis der kommer udestuer. Men grundet økonomien er der ikke indberegnet udestuer i aftalen med NCC. Hvis der skal opføres udestuer andre steder, skal det sikres at lokalplansforholdene og byggetilladelse er i orden. Det undersøges desuden, om udestuer som tilvalg, skal tilbydes til alle beboerne.

Beslutning om udestuer skal træffes ved et ekstraordinært afdelingsmøde, der skal afholdes i slutningen af maj/i starten af juni. Hvis det rejses som ønske til beboermødet – skal det ikke være som en del af byggesagen – men som forlængelse af byggesagen. Der skal udarbejdes et godt svar til beboermødet om, hvorfor udestuer ikke kan komme med i projektet. I råderetskataloget kan der både være udestuer og skodder som tilkøb.

Det koster ca. 8000, - kr. inkl. moms pr. skodde i aluminium. Hvis beboerne ønsker skodder, skal de tilvælges inden vinduesudskiftningen foregår. BO-VEST laver en beregning for finansiering af skodder med 5-10 årig løbetid på lånene.

På beboermødet skal der orienteres om udestuer, skodder samt status om byggesagen. Det er vigtigt, at alle beboere er orienteret om evt. tilkøb af skodder, idet de ikke kan bestilles efterfølgende og har betydning for om vinduerne åbner indad alle udad.

BU vurderer at ca. 25. husstande er interesseret i skodder, og der kan sagtens være ønske om at tilkøbe flere skodder til samme husstand.

Beboertilkøb af skodder skal passe med tidsplanen ift. bestilling af vinduer. Dette planlægges i detaljer med NCC.

1.2. Opbevaring af inventar fra skure

Der arbejdes på en at finde en løsning, i forhold til hvor beboereffekter fra skurene skal opbevares, imens etablering af de nye af skure pågår. NCC har foreslået, at der etableres mini containere til midlertidig opbevaring, således at hver bolig får tilbudt én

container til opbevaring. Pladsen er dog meget trang i afdelingen, så generelt skal der findes en løsning hvor der er plads til opbevaring og ikke i for lang afstand fra boligerne, optimalt med en placering i haverne.

Der arbejdes videre med et løsningsforslag til, hvordan der kan opbevares beboereffekter fra skurene – samt generelt logistik omkring byggepladsforhold. Løsningen vil ligge ud over budgettet.

1.3. Opgravning af dræn og sokkel:

BU spørger til om der graves på samme tid hele vejen rundt om bygningerne – eller kun en side ad gangen?

Der vil kun blive gravet på én side af gangen ved bygningerne. Der graves først til sokkel og dræn, og efterfølgende opsættes stillads til reovering af taget.

1.4. Etapemøder

Termen etapemøder er ikke helt korrekte, da hele reoveringen er inddelt i tre overordnet etaper. Der vil blive afholdt informationsmøder for beboere pr. bolig - 'rækker' (blokke), som fx alle boligerne på Åleslippen. Første blokmøde omfatter Åleslippen 1-65.

Det er en god ide, at en fra BU deltager i disse møder, for at høre hvad der bliver orienteret om, samt hvad beboerne evt. spørger om. Derudover deltager BO-VEST, NCC og Rambøll.

1.5 Frikøb af råderetsskure

Der er fra beboerne blevet spurgt til, hvad det betyder at skurene bliver frikøbt? Nogle beboere har over råderetten betalt for et lukket skur og/eller et ekstra halvtag. Betaling af disse skure er sket ved egenbetaling. Fra den dag byggesagen begynder stopper egenbetalingen. Beboere med ikke-lukkede skure skal have tilbud om at blive lukket - også selvom de er nyrenoverede.

Ad. 2. Skema B

Entreprisekontrakten med NCC er på plads. Kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune har godkendt skema B uden bemærkninger. Samtlige forhold var afstemt med Landsbyggefonden forud for indsendelsen.

Ad. 3. Materiale- og genbrugsgård

Der er ikke plads nok til de ønskede funktioner for klunsergruppen, driften mv. Der har været afholdt yderligere et møde vedrørende omfang, fordeling af arealer og en optimal indretning af den nye materialegård med udgangspunkt i Rambøll's seneste forslag. En udvidelse af arealet vil påvirke økonomien, ligesom bygningerne vil inddrage en god del af de omkringliggende grønne arealer.

I forhold til det oplæg, der blev stemt om ved urafstemningen i maj 2021, arbejdes der nu med et større areal og en dyrere økonomi, end det der blev fremlagt på

beboermødet i 2021. Hvis økonomien og arealet bliver større, skal oplægget til materialegården godkendelse på et beboermøde. Økonomien er på yderligere 2.5 mio. kr. end de oprindelige 6.5 mio. kr., som blev godkendt på afdelingsmødet.

BO-VEST og Rambøll kigger på økonomien for et større hus med henblik på fremtidssikring og implementering af alle de ønskede funktioner.

Der udarbejdes endvidere et overblik over, hvilke godkendelser et større hus og en ændret økonomi kræver – også i forhold til beboerafstemning. Begrænsningen i det nuværende projekt er økonomien.

Tilføjelse efter afholdelse af BU møde: Det ser ud til, at det 'nye' hus kan holdes inden for den tidligere udmeldte økonomi. Der er dog generelt mange prisstigninger for tiden, så tingene kan hurtig ændre sig.

Ad. 4 Varslinger og information

Der er uddelt 3 måneders varslinger til Åleslippen, hvor renoveringen begynder – og BO-VEST vil snarest indkaldt til informationsmøde for beboerne i Åleslippen.

Tilføjelse efter afholdelse af BU møde: Det første informations/blokmøde afholdes d.24. april kl.17.00-19.00.

NCC har et ønske om at kunne kontakte BU for kontrolopmåling af diverse, fx af vinduer. NCC begynder at kigge på de 3 etagers boliger nu, men vil gerne kunne foretage forskellige kontrolopmålinger i hele afdelingen. Det er OK med BU ift. at få adgang til forskellige boligtyper hvor der fx kan skæres gulv op, tjekkes en fuge, tages mål og .lign.

Det blev aftalt at varslinger sendes til BU, til kommentering, så sprog mv. er i tråd med den øvrige kommunikation i Hyldebjerg. Følgende bliver disse skabeloner brugt til alle varslingerne - skabelonerne skal kunne bruges af alle fx også af nedriveren.

Det er vigtigt, at der ikke er kommunikationsveje mellem beboeren og håndværkerne, og at der ikke opstår rygter og sladder. Det skal drøftes og der skal findes procedure for, hvordan beboerspørgsmål kanaliseres den rigtige vej rundt – især ved opstart af renoveringen, så der ikke opstår unødige rygter. Kommunikation bliver et punkt på den workshop som NCC ønsker at holde.

Det er vigtigt at huske at renoveringen også kommer til at påvirke de beboere, der bor overfor og omkring de boliger, hvor renoveringen foregår. Disse skal muligvis også indkaldes til informationsmøderne, eller som minimum orienteres om hvad der sker.

Ad. 5 Tidsplan

Der er i øjeblikket projektgennemgangsmøder med NCC og Rambøll hvor projektet gennemgås nærmere. Møderne holdes i projektklinikken. Rambøll rykker NCC for, hvornår det første informationsmøde for beboere i Åleslippen kan afholdes (se pkt. ad

4).

BU spørger til, hvornår beboerhuset skal renoveres? BU understreger, at det gerne må gerne være i juli hvor huset er lukket alligevel for sommeren – og så det heller ikke bremser udlejningen.

Rambøll undersøger og vender tilbage.

Tilføjelse efter afholdelse af BU møde: Renovering af beboerhuset forventes udført i perioden juni til ultimo august 2023.

Der skal orienteres i Byggeposten om byggesagen. Detaljer om hvornår og hvordan renoveringen forløber orienteres der om i varslinger og til 'blok' informationsmøderne.

Ad. 6. Evt. orientering/drøftelse

Kan fælleshuset benyttes af håndværkerne – og i så fald hvor meget skal det så være åbent? Det er ved at blive afdækket, hvor mange håndværkere der vil benytte sig af spisning i huset. Der er kommet en ny cafebestyrer, som er åben for at kunne lave bespisning til håndværkerne.

Det undersøges hvor mange håndværkere pr. dag der vil komme og spise. Fælleshuset skal også kunne bruges af beboerne til at søge 'tilflugt', når det larmer for meget.

Beboerinformationsmøder kan holdes i beboerhuset – eller evt. i NCC's kantine.

Ad. 7. NCC: Præsentation af NCC/planlægning af workshop

NCC og BU præsenterede sig selv. Derefter blev der drøftet, hvornår og hvordan den opstartsworkshop, som NCC ønsker at afholde, kan forgå.

NCC vil meget gerne være synlige i afdelingen, og har en person til at varetage beboerhåndteringen igennem renoveringen.

NCC lægger op til at workshoppen forløber over to dage. Formålet er at få samme udgangspunkt, fælles ramme og mål for projektet – og at klæde hinanden på til, at projektet kommer godt fra start. NCC ser helst at alle der har en funktion i projektet kan deltage - og helst hele dagen, så der ikke kommer for stor udskiftning i løbet af workshoppen.

Det blev aftalt af workshop afholdes i uge 18; mandag d. 2. maj – tirsdag d. 3. maj.

Følgende punkter blev drøftet og kommer på dagsorden til workshoppen:

- Rambøll ønsker at NCC's liste vedr. forskellige beboertiltag gennemgås
- BU holder et oplæg om Hyldespjældet, historie og kultur
- Punkt om bæredygtighed
- Hvordan håndteres beboerne/ Shitstorm på Facebook / håndtering af dette
- Arbejdsmiljø

- Hensyntagen til de grønne områder

Tilføjelse efter afholdelse af BU møde: NCC har efterfølgende indkaldt til workshop, samt udsendt dagsorden.

Ad. 8. Evt.

BU spørger, hvem der fremover vil deltage i BU møderne? Det vil være Gorm (byggeleder) og Flemming (projektleder), der deltager i starten af udførelsesfasen.