

Dato 24.maj 2022

# REFERAT

Projekt navn **Hyldeespjældet helhedsplan**  
Emne **BU møde**  
Mødedato **11. maj 2022**  
Sted **Beboerhuset**  
Møde nr. **19**  
Indkaldt af **Trine Relster**  
Referent **Trine Relster**  
Deltagere **Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet**  
**Sif Enevold – BU Hyldeespjældet (på teams)**  
**Poul Markussen – BU Hyldeespjældet**  
**Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet**  
**Leif Strandbech - BU Hyldeespjældet**  
**Peter Kristensen - BU Hyldeespjældet**  
**Henrik Hansen – BU Hyldeespjældet**  
**Bettina Lauruhn – BU Hyldeespjældet**  
**Mona Lauersen – BU Hyldeespjældet**  
**Anders Schou Pleidrup – BO-VEST**  
**Danni Stilling - BO-VEST**  
**Gorm Højgård - Rambøll**  
**Trine Relster - Rambøll**

Fraværende **Flemming Stenaa – Rambøll**

Kopi til **Line Nyhuus, BO-VEST**  
Næste møde **17. august 2022**

Rambøll  
Hannemanns Allé 53  
DK-2300 København S

T +45 5161 1000  
F +45 5161 1001  
<https://dk.ramboll.com>

## Dagsorden

### Ad.1. Status projekt:

- 1.1. Skure: Inventar opbevaring, frikøb råderetsskure, grønne tage
- 1.2. Plantehotel
- 1.3. Renovering af skure og hegn ift. øvrige arbejder ude/inde
- 1.4. Ventilationshuller og deres placering
- 1.5. Økonomi ved større materiale- og genbrugsgård
- 1.6. Yderligere punkter tilføjet dagsorden ift. status på projekt: Hoveddøre, facadefarve og tidsplan

### Ad.2. Evaluering af opstart

### Ad.3. Beboerhåndtering/kommunikation/information

- 3.1. Varslinger
- 3.2. Planlægning af beboermøde d. 23. maj
- 3.3. Håndtering af svage beboere
- 3.4. Beboerkoordinatorens rolle
- 3.5. Løbende opdatering af hjemmesiden

### Ad. 4. Udearealer

- 4.1. Hensyn til/rydning af træer og udearealer under renoveringen
- 4.2. Poppeltræerne

### Ad. 5. Tilvalg

### Ad. 6. Tidsplan: renovering af beboerhuset

### Ad. 7. Eventuelt

- 7.1 Ændring af gulvtype
- 7.2. Ekstra trækvogne og åbningstiden på genbrugsgården
- 7.3. Udestuer til familieboligerne

### Ad. 8. Næste møde

## **Ad. 1. Status på projekt**

### **1.1. Skure: Inventar opbevaring, frikøb råderetsskure, grønne tage**

Mht. opbevaring opstiller NCC små containere, nogenlunde i samme størrelse som de eksisterende skure, i haverne til opbevaring af beboernes inventar. De vil blive opstillet ca. 2 uger før etablering af nyt skur, og beboerne har efterfølgende ca. 2 uger til at flytte inventar tilbage til skur. Det er NCC selv der producerer de små alu containere, som vil blive kranet ind over husene til haverne.

Mht. frikøb af råderetsskure skal byggesagen frikøbe de skure som betales over råderetten. De beboere, der har en råderetssag med lukket skur, skal stoppe med at betale når alle andre beboere får et lukket skur i forbindelse med renoveringen, således det blive lige for alle beboere.

BU spørger til hvornår de frikøbes, om det er på forkant eller bagkant af at de nye skure etableres? Det skal der findes en afklaring på inden beboermødet d. 23. maj. Anders afklarer ift. økonomiafdelingen i BO-VEST.

Der er ca. 20 skure som kollektiv råderet, hvoraf der er ca. 31 opkrævninger tilbage, hvilket vil være lige under ca. 3 år. De individuelle skure vil være afdraget inden sagen er slut.

Mht. de grønne tage på skurene er der i dag en serviceaftale ift. gødning og vedligehold. Det blev opdaget, at der via denne aftale blev gødet med kunstgødning og sprøjtet mod græs, hvilket skal ændres så der kun gødes med organisk gødning og ikke anvendes sprøjtegifte. BU spørger til, hvilke grønne tage (type af beplantning) der kommer på de nye skure, og ser gerne at det er med mindre jord, så der ikke kan vokse græs. Danny har bedt den eksisterende serviceaftale om, at komme med et bud på, hvad det vil koste at gøde med organisk gødning.

Den nye grønne tag 'blanding' skal være tilpasset de eksisterende grønne tage. UAU har bud på, hvordan en plantesammensætning kan være, og skal være med i beslutningen vedr. dette.

### **1.2 Plantehotel**

Plantehotel er klar. Beboerne skal henvende sig på ejendomskontoret og få tildelt et sted til at grave planter ned. Henrik sender til tegning til Anders hvor der kan være plantehotel.

### **1.3. Renovering af skure og hegn ift. øvrige arbejder ude/inde**

Der skal informeres til beboerne om arbejderne ift. hegn, skure osv. Rambøll følger op ift. hvordan byggetakten bliver omkring hver bolig.

#### 1.4. Ventilationshuller og deres placering

Beboerne har spurgt BU hvor ventilationshullerne skal være, og udtrykt bekymring for om de vil bevirke, at der kommer træk i boligen.

BU ønsker en oversigt over placering og antal af ventilationshuller. Rambøll tager billeder og markerer hvor ventilationen sidder i boligen – og hvordan luften kommer til at cirkulere rundt i boligen. Det vil være den samme motor/luftpumpe i badeværelserne i alle boliger, men tilpasset de forskellige boliger.

Spørgsmål om der skal være afstand under døren til ventilation? Rambøll følger op.

#### 1.5. Økonomi ved større materiale- og genbrugsgård

Rambøll har spurgt NCC om materielgården kan bygges inden for den eksisterende økonomi, og det er muligt. Der mangler de sidste justeringer. Rambøll vender tilbage ift. de justeringer.

#### 1.6 Yderligere punkter tilføjet dagsorden ift. status på projekt: Hoveddøre, facadefarve og tidsplan

Generel status på renoveringen er, at de første store (beton)trapper er fjernet og ifølge NCC gik det godt. Der er gravet godt op omkring Åleslipperne – og som forventet – fundet fiberkabler. Danny/driften er orienteret, og der skal ske en registrering inden arbejdet begynder i boligen. Der arbejdes på, at der kan komme dækbånd på kablerne, efter renoveringen.

I løbet af uge 20 etableres der prøve på nyt gulv i en beboet bolig. Der er leveringsproblem ift. bambus gulve, og derfor etableres der alternativt bølgegulve. De vil matche de eksisterende bedre.

##### Ift. hoveddøre

Der er etableret prøvedøre i Tømmerstræde og Bryggerlængen. Rambøll finder historik vedr. hoveddør og fremsender til BU. Der skal tages en beslutning vedr. hoveddøre forholdsvis hurtigt.

Beslutning af hoveddøren skal forholdes sig til de anbefalinger, der er givet tidligere ift. drift, økonomi, materialer mv. Herunder fokusgruppens anbefalinger.

##### Ift. facadefarve

Der skal vælges en farve til facaderne, og NCC har anbefalet en farvetype/produkt. Det aftaltes at der lægges farveprøver på ejendomskontoret, hvoraf BU vælger to (helst en), der males som prøve på Tømmerstræde. Af de tre oprindelige prøvefarver på Tømmerstræde, var der én der var favorit (mellemparven). De tre farver har nu fået ca. 1 års patina. Når de to nye prøver er malet, skal der vælges én.

##### Ift. tidsplan

BU efterlyser en tidsplan ift. hvornår der fx skal afholdes 'etapemøder'. Lige så snart

tidsplanen er på plads fremsendes den til BU. Der skal også orienteret om den overordnede tidsplan i den kommende Byggepost.

### **Ad. 2. Evaluering af opstart**

Informationsmødet (for de første beboere) gik godt, på trods af lidt turbulens. Der vil fremover komme mere rutine, så møderne vil forløbe bedre. Der er forslag om BU kan være ordstyrer. Den, der deltager fra BU, er ordstyrer fremover.

Mødet præsenteres med BU, så beboerne kan se at BU er beboernes repræsentanter.

Der skal holdes et møde med driften ift. tidsplan.

### **Ad. 3. Beboerhåndtering/kommunikation/information**

Der er nedsat et kommunikationsforum (kaldet: KUH, kommunikations forum, Hyldespjældet) og udarbejdet kommissorium for dette, samt planlagt møder.

Rambøll har foreslået, at tilvalgsseddel vedrørende nye skure deles ud med 6 ugers varsling. Illustrationer bliver en del af tilvalgssedler, så det er tydeligt hvad det er beboerne skal vælge imellem.

Linda fra NCC vil sidde på ejendomskontoret, og kan også være med til at sikre at tilvalgssedlerne 'forstås' rigtigt idet beboerne har mulighed for at komme og spørge og 'få hjælp'.

#### **3.1. Varslinger**

BO-VEST uddeler 3 mdr. og 6 ugers varsling. NCC uddeler 14- og 3 dages varsling. Tilvalgsseddel uddeles med 6 ugers varsling.

3 måneders varsling kan ligge på hjemmesiden, den vil orientere overordnet om hvad der skal ske. Der vil også blive oploadet eksempler på varslinger på hjemmesiden, samt vist eksempler i Byggeposten.

#### **3.2. Planlægning af informationsmøderne/beboermøde d. 23. maj**

Det er BU' s ønske at dato for kommende møder fastlægges, så der kan orienteres om dem, samt om en overordnet tidsplan, på hjemmesiden og i Byggepost, der skal uddeles mod slutningen af maj.

Der skal orienteres om tilvalgsmuligheder til beboermødet d. 23. maj., samt forslag om udestuer til tilgængelighedsboligerne- Tegninger af udestuer sendes til Vinie

Skodder er en mulighed for tilvalg 8000,-kr., hvilket giver 70,-kr. pr måned

#### **3.3. Håndtering af svage beboere**

Der skal være opmærksomhed på håndtering af udfordrede beboere. Når der sker forregistrering, vil der være opmærksomhed på dette.

Danny har møde med ABC (Albertslund Boligsociale Center). Der er udfordringer ift. at udveksle viden pga. datalovgivning. Kontaktperson hos kommunen kan måske være behjælpelig.

### **3.4. Beboerkoordinatorens rolle**

Linda (fra NCC) vil sidde på ejendomskontoret, og vil sende beboerne 'det rigtige sted' hen ift. de spørgsmål er må komme fx ift. driften mv.

Beboerne kan gå i aktivhuset, hvis de har brug for et sted med lidt ro. Driften arbejder på en chipløsning så beboerne kan komme ind

Det skal være et skilt ejendomskontoret med træffetider for Linda. Hvis BU hører om, at Linda ikke er tilgængelig ift. træffetider, så skal Gorm have det af vide.

Facebook kan hjælpe gunstigt til kommunikation, som stedet hvor de gode svar skal gives.

### **3.5. Løbende opdatering af hjemmesiden**

Hjemmesiden (BO-VEST) er pt. opdateret.

## **Ad. 4. Udearealer:**

### **4.1. Hensyn til/rydning af træer og udearealer under renoveringen**

BU pegede på, at formuleringen af dagsordenspunktet ikke afspejlede det fremsendte oplæg til punktet. Rambøll kunne oplyse, at det beroede på en misforståelse. BU spørger til, hvor grænsen går fra hovedreglen, altså hvordan der tages beslutninger fra undtagelsen, som der er beskrevet i Byggepladsbeskrivelsen s. 27 og 31, og på kortet Byggepladsplan.

Væsentlige undtagelser vil blive taget op løbende, da der ikke forud kan siges, hvad der vil ske af hændelser og at forudsætningerne kan ændre sig undervejs. Det er uundgåeligt, at der løbende vil komme forskellige forhold, som der skal tages forbehold for.

Der efterlyses retningslinjer for, hvordan kan det håndteres og hvor meget der må afvige fra den oprindelig plan/beskrivelse - en procedure for hvordan det kan foregå fremover. Det vil være sådan, at væsentlige ændringer skal forelægges BU, og vil løbende (hvis aktuelt) være på dagsorden til BU møderne.

### **4.2. Poppeltræerne**

Poppeltræerne var ved at blive fældet uden at beboerne var blevet varslet. Det drøftes i BU, hvornår det er aftalt at poplerne skal fældes?

*Efterskrift: Det er vedtaget på beboermøde i september 2015 at poppeltræerne skal fældes, og at det skal ske i forbindelse med byggesagen.*

Poppelstammerne skal lægges som en af del af naturskoven, kroner og grene skal ikke deponeres i Hyldebjergparken.

Afdelingen vil gerne have fyldt depotet op med flis. Driften gerne have noget af poplerne til brænde til Skt. Hans bål.

Det er kun poplerne der bliver fældet. NNC, Jens og Henrik fra UAU ser på, hvilket træer der kommer i farezonen under renoveringen

### **Ad. 5 Tilvalg**

Tilvalgskatalog udarbejdes. Det er ikke for sent ift. arbejder i Åleslippen, da NCC vil udføre skurene ved 'tilbagegang'.

### **Ad. 6. Tidsplan: renovering af beboerhuset**

Beboerhuset er planlagt til at blive renoveret fra d. 2. maj til 8. august 2023. Tidsplanen skal gerne holdes, idet udlejning af huset skal stoppe. BU henstiller til at der orienteres i god tid forinden hvis tidsplanen ændres.

### **Ad. 7. Eventuelt**

#### **7.1. Ændring af gulvtype**

Der er leveringsleverancer på bambusgulv og der etableres derfor bøgégulv.

#### **7.2. Ekstra trækvogne og åbningstiden på genbrugsgården**

Der er som udgangspunkt vogne nok -og åbningstiden passer også.

#### **7.3. Udestuer til familieboligerne**

BU spørger om det er muligt at etablere udestue til de øvrige (familie) boliger? Hvordan vil økonomien være, kan de udføres i forbindelse med helhedsplanen, og er det muligt at bruge den tegnede udestue til de andre boligtyper?

Det skal med som punkt på næste beboermøde og undersøges om det overhoved kan lade sig gøre.

### **Ad. 8. Næste møde**

Onsdag d. 17. august kl. 19.00 – 21.30 i beboerhu

