

REFERAT

Projektnavn	Hyldeespjældet helhedsplan	
Emne	BU møde	
Mødedato	14. oktober 2021	
Sted	Beboerhuset	
Møde nr.	15	Dato 01-11-2021
Indkaldt af	Trine Relster	
Referent	Trine Relster	Rambøll Hannemanns Allé 53 DK-2300 København S
Deltagere	Vinie Hansen – BU Hyldeespjældet Sif Enevold – BU Hyldeespjældet Poul Markussen – BU Hyldeespjældet Gert Pedersen – BU Hyldeespjældet Søren Peter Kristensen - BU Hyldeespjældet Mona Lauersen - BU Hyldeespjældet Henrik Hansen – BU Hyldeespjældet Leif Strandbech – BU Hyldeespjældet Kristian Overby – BO-VEST Danny Stilling - BO-VEST Kristoffer Madsen Strandhauge – BO-VEST Flemming Stenaa – Rambøll Katja Waagepedersen – Rambøll Trine Relster - Rambøll	T +45 5161 1000 F +45 5161 1001 https://dk.ramboll.com
Fraværende	Bettina Lauruhn – BU Hyldeespjældet	
Kopi til	Stine Linstrup, BO - VEST Anders Schou Pleidrup – BO-VEST	
Næste møde	23. november 2021 kl. 18.00 i beboerhuset	

Dagsorden

- Ad. 1. Godkendelse af referat**
- Ad. 2. Varslinger/hjemmesiden**
- Ad. 3. Orientering: Tilbud fra
entreprenør**
- Ad. 4. Orientering: status for projekt
for materielgård**
- Ad. 5. Beboerinformation:
Byggepost/status på projekt**
- Ad. 6. Tilføjet punkt el lade standere**
- Ad. 7. Tilføjet punkt: mulighed for
større dør til skur**
- Ad. 8. Evt.**

Pkt. 6. El ladestandere – synergi med helhedsplanen

Kristoffer Madsen Strandhauge fra BO-VEST deltager i starten af mødet. Han er med i BL's arbejdsgruppe om el-ladestandere med fokus på hvad der er smart økonomisk, designmæssigt osv. Udviklingen går meget hurtig, og det er hensigtsmæssigt at se på om der kan være synergi mellem helhedsplanen og etablering af el-ladestandere. Prognoserne viser, at der vil være 30 % elbiler i 2025, så indenfor de næste år vil andelen stige betragtelig. Der er ikke etablering af el-ladestandere med i helhedsplanen, og der skal ikke indkøbes nye transformere til strøm i forbindelse med reoveringen, samt der heller ikke graves ved p-pladserne, så umiddelbart er det ikke meget i helhedsplanen, der kan understøtte etablering af ladestandere. BU vil have undersøgt om det giver bedst mening at udføre arbejderne i forbindelse/samtidig med helhedsplanen eller om der kan ventes med etablering af ladestandere til efter reoveringen.

Rambøll vil gennemgå om der er steder hvor der ifm. helhedsplanen udføres arbejder, hvor det giver mening at tage hensyn til evt. fremtidige opsætning af ladestandere.

Ad.1. Godkendelse af referat

Referater godkendes på følgende måde. BU godkender referat en uge efter at der er fremsendt af Rambøll, så godkendelsesproceduren ikke tager for lang tid. Dette vil ikke være på som punkt på dagsorden fremover.

Ad. 2. varslinger/hjemmesiden

Der har været udfordringer hos BO-VEST's mht. at få varslinger uploadet korrekt. Der bliver arbejdet på at forbedre upload, så der ikke går for lang tid inden varslinger kommer på hjemmesiden.

BU efterlyser at varslingerne bliver mere tydelige og præcise fx om hvornår beboerne kan stille inventar tilbage mv. – der skal være mere detaljering, så beboerne kan forholde sig til hvornår arbejdet pågår og hvornår det afslutter.

Det er ikke alle steder Rambøll har kunnet komme til i forbindelse med registreringen af betonskader, idet der har været lås på lågerne eller andet der har forhindret adgang til haverne. Det er indberegnet i projektet at der sandsynligvis ikke ville kunne foretages fuldt ud registrering. Det samlede antal betonskader er nu oppe på 1.100. Rambøll antager, at tallet kan stige med 20% til 25% når samtlige betonvægge er undersøgt. Når entreprenøren skal rydde for at gøre plads til at udføre sit arbejde, bliver den resterende betonregistrering foretaget af Rambøll, så der kommer til at være en 100% registrering. Der skal også fortages registrering på 2. salen.

BO-VEST uploader 'nyhed' på hjemmesiden om at registreringen er afsluttet for nu.

Ad. 3. Orientering: Tilbud fra entreprenør

Der er kommet bud fra prækvalificerede entreprenører, og der har været forhandlingsmøder med de udvalgte tilbudsgivere/entreprenører. Forhandlingsmøderne giver hver tilbudsgiver mulighed for at forbedre deres tilbud – og der er generelt kommet mange gode input i tilbuddene og under forhandlingsmøderne. De indkomne tilbud vurderes efter forskellige kriterier:

- Pris (vægtes 40%): Optioner som fx el i skure tæller med i det samlet tilbud som entreprenørerne giver; som én samlet i konkurrencepris. Overordnet ser det i tilbuddene ud til, at der bliver råd til de ting som der er ønsket i projektet; så som fuldt dræn og sokkelisoleringsløsning mv. Lige nu skal tilbudsgiverne tilrette deres tilbud, som skal afleveres endeligt d. 12. november.
- Proces og beboerhensyn (vægtes 30%): Der er i tilbuddene kommet forslag til information/kommunikation til beboerne der rækker ud over 'de sædvanlige kanaler'. Der er selvfølgelig vigtigt, at entreprenøren også holder hvad de lover ift. deres tilbud. Der er i tilbuddene ligeledes kommet mange gode input ift. byggepladsforhold, hensyn til støjhensyn ift. beboerne mv.

- Affaldshåndtering og bæredygtighed (vægtes 15%): Generelt er der kommet gode forslag til bæredygtighedstiltag.
- Organisation og nøglepersoner (vægtes 15%): I alle medsendte de CV'er, der er kommet fra tilbudsgivere, er der budt ind med medarbejdere der er har god erfaring med at arbejde med almene projekter.

Tidsplanen/renoveringen er planlagt til at vare 2 år og 4 måneder - som er den tidsplan alle tilbudsgivere har forholdt sig til. Det er ikke altid en fordel med en forkortet tidsplan, da entreprenøren ikke vil risikere at skulle betale dagbøder.

I starten af uge 42 sendes der rettelsers ud til entreprenørerne. ift. hvad der er kommet af input i forbindelse med projektet.

Den 12. november kl. 13.00 skal entreprenørerne aflevere det endelige tilbud. Det tager noget tid at gennemgå tilbuddene, evaluere og finde det endelige resultat af tilbudsrunder. Svar gives til entreprenøren d. 26. november. Følgende kommer der en stand-still periode på 10 dage, hvor de øvrige tilbudsgivere kan indgive klage (over ikke at have vundet). Efter de 10 dage underskrives en betinget kontrakt og afdelingen, kommune og landsbyggefonden skal følgende godkende skema B. Det er håbet at kommunen kan have godkendt skema B i slutningen af februar.

I marts måned begynder udførelsesprojektfasen, hvor der vil blive afholdt en lang række møder med entreprenøren hvor projektet gennemgås - så alle er godt inde i projektet ved byggestart. I den periode vil der nok også forekomme registreringer og besigtigelse rundt i afdelingen. Renoveringen begynder medio/ultimo april.

Beboerhensyn er et krav til entreprenøren som de skal forholde sig til, og at der skal varsles ordentlig i forhold til beboerne. Det er vigtigt, at der opmærksomhed på varslingerne, så beboerne er ordentlig orienteret og føler sig trygge i forhold til hvad der skal ske. Efter hver fase vil der være en evalueringsrunde med entreprenøren. Hvis det med tiden kan vise sig, at de kan bygges hurtigere end den oprindelige tidsplan så skal beboerne selvfølgelig varsles herom, og det skal drøftes i BU.

Ift. lovgivningen skal der varsles:

- 3 mdr. før ved større arbejder og 6 uger ved mindre arbejder, og varslingerne udsendes af bygherre. Det drejer sig om større arbejder i Hyldebjergvej.
- 14 dage før varsles der mere specifik om hvad der skal udføres, hvad beboerne skal gøre og hvornår.
- 3 dage før varsles der med en påmindelse om at nu begynder arbejdet.

Hvis arbejdet eller arbejdsperioden ændres, skal der ske en omvarsling.

BU henstiller til at der varsles i god tid - i forbindelse med udearealerne - så beboerne kan nå at fjerne inventar mv. i forhold til frost og andet vejrlig, samt nå at flytte planter til plantehotel inden planterne går i vækst om foråret.

Beboerhuset kan benyttes som opholdssted for beboerne under renoveringen. Nogle af de tomme beboerlokaler kan også bruges, samt projektklinikken der skal benyttes mere når renoveringen går i gang.

Rambøll/BO-VEST vender tilbage med dato for hvornår der kan afholdes beboermøder. Der arbejdes mod at det bliver i starten af december.

Danny efterlyser hvad driften kan gøre iht. planlægning, hvor der fx skal være tung trafik versus plantes græs osv. I starten af det nye år kender driften den kommende plejeplan, så det blev aftalt at langtidsplanen bliver koordineret med BO-VEST ift. renoveringen.

BU spørger til hvor renoveringen vil begynde og hvordan etaperne vil forløbe. Den overordnet plan kendes, men skal kun meldes overordnet ud til beboerne indtil den er helt fuldstændig på plads – ligesådan ift. økonomien (fremlægges på beboermødet). Det er ærgerligt at melde noget ud til beboerne, hvis det viser sig at det bliver ændret. Først når kontrakten er underskrevet med entreprenøren ift. det endelige tilbud, kan der meldes en mere præcis tidsplan ud til beboerne. Der kan pt informeres om tre overordnede etaper – hvortil der er fire underdele for hver etape.

BU spørger til om der er koordinering med kommunen fx når de skal foretage snerydning i forhold til byggepladsen. Det skal der følges op på.

Ad. 4. Orientering: status for projekt for materiale og genbrugsgård

Kommunen har efter urafstemningen om ideoplægget i maj 2021 givet afslag ift. de opvarmede/uopvarmede rum på areal XP, som i lokalplanen er udlagt til parkering. Det stiller andre krav til funktionernes placering end de placeringer der er fremstillet i ideoplægget. BU spørger til hvorfor der ikke blevet kigget på lokalplanen tidligere, så disse forhold var afklaret inden beboerne stemte om ideoplægget. Rambøll har kigget på lokalplanen og været i dialog med kommunen, men dette har altså ikke været afklaret godt nok.

Området er delt i tre matrikler – hvori der er forskellige krav. Der må ikke bygges oven på autoklubben, idet lokalplanen siger, at det skal være rekreativt område. Det vil sige at funktioner skal flyttes rundt, men inden for de rammer der er. BU spørger til, hvad der er kommunens ræsonnement iht. der ikke må være nogle ændringer? Kommunen er meget entydig i sin udmelding og det er ikke muligt at søge dispensation.

BU spørger til hvorfor der ikke arbejdes med en ny lokalplan i stedet? Det er ønsket, at der hellere forsøges at arbejdes videre inden for rammen af ideoplægget, som er dét beboerne har stemt om. Derudover tager det ca. 1 år at lave en lokalplan, og er også bekosteligt.

BU udtrykker stor bekymring og utilfredshed over, at der i de indledende faser i arbejdet med den ny materiale- og genbrugsgård, ikke er blevet kigget grundigere på lokalplanen fra Rambølls side.

BU understreger, at der ikke skal gås på kompromis med hvad som helst, så et der bedre at gå lokalplansvejen. Det afventes nu hvad klunsergruppen siger til det bearbejdede forslag, og der er løbende dialog mellem Rambøll og BO-VEST. Driften skal selvfølgelig også være ind over forslaget.

Ad. 5. Beboerinformation: Byggepost/status på projekt

Der skal baggrundsmateriale ud inden beboermødet, som det er håbet kan afholdes i starten af december. Det skal informeres om:

- Sokkelisolering og drænløsning
- Skure
- Udestuer
- Tidsplan
- Økonomi, hvori de 20 kr.pr. m² pr. år i huslejestigning er en betingelse fra LBF's støtte på 50. mio. kr. som støtte til den samlede helhedsplan

Det aftales, at 1. udkast af materiale til beboerafstemning/informationsmaterialet sendes til Sif, Vinie (der evt. sender det videre) i starten af uge 45 uge, så der er tid til godkendelsesprocedure.

BU spørger til, hvordan håndtering af byggesagen skal være Facebook; hvordan kan BU 'fodre' ind på Facebookgruppen så det er positivt hvad der fortælles om byggesagen. Rambøll nævner, at entreprenørerne har budt ind med elektronisk kommunikation. BU påpeger, at der også kun er beboere der læser papiromdelt information. Der forestår et arbejde i, at beboerne skal 'opdrages' til at vænne sig til at kigge i postkasserne. Stine Linstrup (kommunikationsmedarbejder hos BO-VEST) skal være med i den forestående kommunikation til afdelingen – evt. også ift. Facebook.

Pkt. 6. El ladestandere

Punkt 6 om el- ladestandere er gennemgået som 1. punkt til mødet.

Ad. 7. Tilføjet punkt: mulighed for større dør til skur

En beboer har spurgt om det er muligt at få en større dør til skuret. Der kan laves en tilvalgsordning ift. en løsning; som en råderets sag.

Ad. 8. Evt.

BU spørger til om der kan ansættes en beboerkoordinator, der især vil være aktuelt ift. beboertilvalg, spørgsmål om byggeplads og genhusning. BO-VEST er ved at kigge på, hvad der kan være af opgaver for beboerkoordinator, og hvilke grænseflader der er i forhold til de forskellige roller/hos entreprenøren/driften (og BO-VEST kommunikation).

Danny understreger, at driften får brug for hjælp, ellers kommer de til at 'drukne' i beboerhenvendelser.

Projektklinikken vil under renoveringen blive brugt til, at projektlederen og arbejdsmiljøkoordinator kommer til at sidde der.

Vinie orienterer om at LBF har givet støtte til 2 års værk ift. de mange boligsociale helhedsplaner der foregår i området (Albertslund) – den boligsociale helhedsplan der kaldes ABC Helhedsplan. Det kan være der kan være fokus på renoveringen som en del af dette arbejde.

BU spørger til om der i udbudsmaterialet står at entreprenøren skal rydde op efter sig. Ja det gør der; det er et fokuspunkt i udbudsmaterialet at der skal tages beboerhensyn.

BU spørger til om der kan komme smæklås i skuret? Der er blevet arbejdet med skurene i fokusgruppen, og skurene er udarbejdet ift. lokalplanen, og i forhold til det 'fodaftryk' som de eksisterende skure har. Der kan ikke komme smæklås på.

Der spørges til etablering af kattelerm i hoveddøre - der må ikke etableres kattelerm i dørene.

BU spørger til, hvor ventilationen kommer til at sidde. Den vil blive etableres skråt ved siden, over vinduerne – og fri af skodderne og med hensyn til afstanden til loftet.