

REFERAT

Projekt	Hyldeespjældet Fysisk helhedsplan
Emne	Byggeudvalgsmøde om fysisk helhedsplan
Møde nr.	33
Dato	Den 14. marts 2024
Tidspunkt	Kl. 8.00 – 10.00
Sted	Beboerhuset

Afbud **Danny, Mona, Leif**

Tekst med kursiv er referat-tekst.

Bilag:

- Brev vedr. halvtag
- Datablad, sedum
- Hegnsregler
- Notat vedr. hegnsregler

Ad. 00. Godkendelse af dagsorden samt bemærkninger

Da referatet fra sidste BU-møde den 7. februar først var udsendt aftenen før BU-mødet, blev det aftalt at behandle det på det kommende KUFU- møde den 18. februar.

Ad. 01. Projekt

01.01. Opfølgning på seneste referat

- Referat fra seneste byggeudvalgsmøde er udsendt den 13. marts 2024
- Halvtag i de små haver. Rambøll har omdelt skrivelse fra BO-VEST omkring fejlen. Halvtagene bliver fjernet uden omkostninger for beboerne. Brev er vedlagt som bilag 1.
Det drejer sig om fire boliger hvor NCC skal tilbage og fjerne det nye halvtag:
Torveslipperne 8
Pugestræde 7
Ulkestræde 12
Ulkestræde 13

Derudover drejer det sig om tre boliger der har valgt halvtag, men ikke får det alligevel:
Tømmerstræde 15
Høkerlængen 15
Skipperlængen 2

Dato 10. april 2024

Rambøll
Hannemanns Allé 53
DK-2300 København S

T +45 5161 1000
F +45 5161 1001
www.ramboll.dk

Rambøll Danmark A/S
CVR NR. 35128417
Medlem af FRI

- Udestuerne bliver malet sorte på siderne, men har hvide tagplader, som fastholdes af hvide lister. Inddækningerne op mod facaderne er ligeledes hvide, for at give et samlet udtryk betragtet oppefra.
- Alle udspyrerør gennemgås i forbindelse med den udvendige mangelgennemgang, og bliver, hvis de er fejlbehæftede, rettet op.
- Sagen med fastfrosne skodder behandles af Albertslund Kommune. Sagen er endnu ikke afsluttet.
- Der er udført en prøve på tilpasning af trapperepos i Tværslippen. Ændringerne har ikke påvirkning på levetiden, og er uden omkostninger for byggesagen.
- Tidsplan for færdiggørelse af ejendomskontor, beboerlokaler, og beboerhus er endnu ikke klar, da der NCC's pris for arbejdet er uforholdsmæssig høj, og tidsplanen meget langstrakt. Der er indhentet et kontroltilbud og tidsplan fra en ekstern entreprenør, som fortsat behandles af Rambøll. NCC skal ligeledes acceptere at dette kan blive løsningen, og at der derved vil være to entreprenører på samme byggeplads.
- IdealCombi er fortsat på pladsen. Der blev orienteret omkring dette på informationsmødet den 27. februar 2024.
- Skurene i Ulkestræde 14-16 er overdraget til NCC til udførelse, og der bliver fulgt op på sagen.

01.02. Støjværn på terrasser i Åleslippen mod Herstedvestervej – til orientering

Der har ikke været beskrevet støjværn i byggesagsbeskrivelsen.

Rambøll har derfor igangsat en prøve med polykarbonatplader, som opsættes som støjværn på tagterrasserne.

Opgaven med opsætning af støjværn er en ekstra omkostning for byggesagen.

Omkostningen ligger ud over NCC's tilbud, men bliver medregnet i det samlede byggeregnskab, og dækkes dermed af byggesagen.

01.03. Hegnsregler – til drøftelse

Der er ikke komplet udskiftning af hegnsbrædder med i projektet.

De steder hvor nye og gamle brædder møder hinanden skal løses på en måde, så udtrykket bliver ensartet.

BU har tidligere besluttet at udskifte alle gamle brædder, som støder op imod nye brædder.

Skal samtlige brædder udskiftes vil det betyde en tilbagegang fra NCC, samt en ekstraomkostning til flere brædder.

Hvis driften skal holdes fri af udgiften til udskiftning af hegnsbrædder efter byggesagens afslutning, skal samtlige brædder udskiftes som en del af byggesagen.

Opsætning af det nederste bræt på hegnene er, som tidligere nævnt, tæt på terrænet, og vil derfor betyde en hurtigere nedbrydning af brædderne.

Regnen vil slå vand og jord op på de nederste brædder, og dermed nedsætte levetiden.

Løsningen kan være opsætning af hegn eller lignende for at holde husdyr inde i haverne.

Punktet med højere havelåger drøftes på mødet, og der findes en løsning.

Der er vedlagt de gældende hegnregler som bilag 2, samt notat vedr. specifikke hegn, som er vedlagt som bilag 3.

BU efterspørger hvad der er beskrevet i byggesagsbeskrivelsen, som der følges op på et separat møde.

De nye brædder afviger fra de oprindelige. Det skal undersøges om det er en fejl, og hvor ansvaret skal placeres. BU er meget opmærksomme på dette, da det har økonomiske konsekvenser for afdelingen, hvis det ikke bliver håndteret under byggesagen.

Der blev afsat midler til udskiftning af hegnene over afdelingens henlæggelser som en del af byggesagen. Dette blev gjort for at rette op på "ulovlighederne", som der har været mange af. Det er særligt placeringen af hegn i forhold til fliserne og højden på hegnene, som er problematisk. Mange af de eksisterende forhold er ikke i henhold til hegnreglerne.

Ifølge Rambøll er beboerne ikke bekendte med de retningslinjer, som angiver placeringen og opsætningen af de nye hegn. Det er netop derfor, at der blev afsat penge til at rette op på fejlene, så de fremadrettet overholder hegnreglerne.

Der skal information ud omkring hegnene i den kommende byggepost.

Det blev afholdt et særskilt møde om hegnreglerne efter KUFU-mødet den 18. marts.

Der følges op med et referat fra dette møde eller en oversigt over aftalerne.

01.04. Reetablering af haver – til drøftelse

Som udgangspunkt er reetablering af træterrasser ikke indeholdt i byggesagen, men håndteres af beboerne selv. Der kan være enkelte undtagelser, hvis der er særlige forhold, som gør sig gældende.

Boligen var ekstraordinær, da den har fungeret som prøvebolig. Det viste sig at der skulle graves op langs soklerne, da der ikke var udført alle arbejderne under terræn, herunder dræn.

01.05. Radonsug – til orientering

Rambøll undersøger hvordan strømgiften til ventilatorerne fordeles.

I princippet skal udgiften fordeles som fællesforbrug blandt alle beboerne. For at dette kan realiseres, skal strømforsyningen trækkes fra f.eks. fællesbelysningen eller andet sted fra.

Ventilatorerne er sikret med mellemlagsskiver, for at minimere støj- og vibrationsgener.

Rambøll har fulgt op på sagen, og vurderer at strømmen afregnes på samme måde som fællesbelysningen.

Der informeres omkring dette i Byggeposten. Her skal ændringen i Radon-løsningen beskrives, og begrundes.

Ændringen af Radon-suget blev behandlet på byggeudvalgsmøde nr. 25, hvor der blev vedlagt dokumentation for ændringen. BU blev på mødet orienteret om, at man nu gik over til en anden løsning. Baggrunden for ændringen var en forbedring af løsningen, således at kondensproblematikken blev elimineret.

Inddækningen af radonsuget/rørene op langs med facaderne bliver løst på to måder.

I etape I sal rørene isoleres, mens de i etape II og III ikke skal isoleres.

Det giver muligheden for at lave en slankere løsning i etape II og III.

Opgaven er endnu ikke endeligt på plads, og der udføres en prøve.

Der er ønske om en ensartet løsning, og gerne beklædt med grøn beplantning.

Byggeudvalget stillede spørgsmål til kommunens godkendelse af løsningen. Rambøll orienterede om, at dette indgår som en del af byggetilladelsen. Albertslund Kommune har godkendt en principløsning omkring Radonsugene. De specifikke detaljer omkring inddækning, rørdimensioner og lignende har kommunen ikke forholdt sig til.

01.06. Udebelysning – til drøftelse

Der er ikke lavet gennemgang af udvendige arbejder endnu.

Der er ikke noget installationsmæssigt i vejen for at lægge kablerne i fugen.

Alle el-arbejder udføres af autoriserede elektrikere, og må derfor forventes at være lovlige.

Hvis det viser sig anderledes, vil det ligge under entreprenørgarantien, og bliver derfor udbedret uden beregning for byggesagen/afdelingen.

Der bliver lavet gennemgang af de udvendige arbejder i uge 12-15.

Der er et tilfælde af udvendig kabelføring i Bomslippen, som ikke ser godt ud. Desuden afviger det fra den oprindelige kabelføring, som hidtil er ført inde i boligerne.

Rambøll undersøger sagen om den udvendige kabelføring.

01.07. Sedumtage – til drøftelse

Der er tidligere truffet beslutning om typen af sedum-belægning.

Der er vedlagt datablad for den valgte variant.

Oplægningen af sedum er påbegyndt, hvilket glæder byggeudvalget.

I den valgte sedum-belægning indgår der minimum 5-9 sedumarter.

Dette fremgår af vedlagte datablad.

01.08. Flytning af hønsegård – til orientering

Der kan godt arrangeres hjælp til flytning af hønsehuset.

Omkostningen vil blive tillagt byggesagen som en ekstraomkostning.

Hønsegården skal flyttes, og kan med fordel flyttes over på den anden side af stien.

NCC bliver bedt om at flytte hønsehuset, som en del af det tilbud der blev givet i opstartsfasen.

Ad. 02. Byggeplads

02.01. Byggepladsplan, parkering, materialer og oprydning – til orientering

Der har den 11. marts 2024, været afholdt endnu en fælles oprydningsdag i NCC.

Her har samtlige underentreprenører deltaget i oprydningen, hvilket har haft en synlig effekt.

Byggeudvalget efterspørger fortsat fejning.

Der er flere tilfælde af punkterede hjul på grund af smadrede flasker.

Punktet er videregivet til NCC, på trods af, at det ikke nødvendigvis er dem som er ansvarlige for at have smadret glasset.

Punktet med oprydning og fejning af byggepladsen er oppe på hvert byggemøde.

Der har været endnu et tilfælde med nylagte fliser, som er blevet kørt i stykker af en lift eller lignende. Der er fortsat ønske om at fejningen bliver mere regelmæssig.

02.02. Træer – til orientering

BU har på flere møder bedt om at se registreringen af fældede og beskadigede træer.

Der har endnu ikke været indkaldt til gennemgang af etape 1, og derfor ikke været en fuld registrering eller drøftelser om erstatning.

Træer som er fældet uden tilladelse erstattes af NCC, og træer der er beskadiget af NCC erstattes ligeledes af NCC.

Flere træer end forventet er fældet på grund af, at de har spærret for stilladser, eller køretøjer.

Arbejdsbeskrivelse beskriver omfanget således:

01. Rydning af træer

Ingen træer må fjernes uden Bygherrens tilladelse, medmindre dette er angivet i projektet. Derfor skal der inden rydning af træer kan foretages, laves en fælles gennemgang med byggeledelsen af de træer som vil være nødvendige at rydde

Træer kan forventes at skulle ryddes træer i hht antal beskrevet i tilbudsliste. Dette er træer af varierende størrelser, men i udgangspunktet skal regnes med en gennemsnitlig størrelse på 100 cm i en meters højde.

Ved fældning af træer skal rødder fjernes i videst muligt omfang, aht. de fremtidige arbejder! Ved mindre træer, som ikke står tæt på blivende træer, kan rødderne evt trækkes op med maskine. Hvis dette ikke er muligt, og ved store træer, bedes der om rodfræsning til minimum 40 cm under terræn.

Der gøres opmærksom på at træerne har stor værdi for beboere og bygherre. Skader på træer værdisættes i henhold til "Værdisætning af træer" VAT 03", 2003, Grønt Miljø

Referat

Der er lavet en registrering i Dalux, hvor alle træer er indeholdt. Det gælder både for dem som er fældet, og dem som er beskadiget.

BU og UAU ønsker at se den foreløbige registrering – Rambøll fremsender til næste BU-møde og Henrik/Jens fra UAU.

Ad. 03. Beboere

03.01 Informationsmøde den 27. februar - til drøftelse

Informationsmødet foregik i beboerhuset, og var velbesøgt.

På informationsmødet blev der givet en status på sagen, med en række underpunkter.

Der var efterfølgende mulighed for at stille spørgsmål, hvilket mange beboere benyttede sig af.

Der udarbejdes et referat, som i skrivende stund endnu ikke er afsluttet.

Referatet behandles på KUFU i uge 12, men dette blev ikke overholdt, da referatet fortsat er under udarbejdelse.

03.02 Evaluering af åbent hus den 27. februar – til orientering

Der blev afholdt åbent hus i to nye boliger. Der var mange besøgende, og flere viste stor interesse.

Det lader til, at det giver den bedste tilslutning at afholde disse arrangementer på hverdag, fremfor på weekender.

Der kan med fordel huskes lys/lamper samt flag eller skilte til lignende arrangementer i fremtiden.

Der orienteres om antal besøgende og eventuelt udlejede boliger på mødet.

Punktet blev taget til efterretning.

03.03 Opkrævning for skodder som tilvalg – til orientering

Der kan være enkelte tilfælde af opkrævninger for skodderne, som skal gennemgås og revideres. Administrationen har ikke kendskab til flere eksempler, men undersøger sagen.

Der følges op ved Rambøll.

03.04 Henvendelser på Facebook – til orientering

En beboer har på Facebook henvendt sig omkring en mistanke om et loft, som har sat sig eller er faldet ned.

Der opfordres til at beboeren henvender sig via de rigtige kanaler, da hverken Rambøll, NCC eller BO-VEST benytter Facebook.

Det respektive tilfælde er imidlertid undersøgt, og der er ikke fundet anledning til noget. Der kan være spring i samlingerne af betonpladerne, hvilket er tilfældet.

Punktet blev taget til efterretning.

03.04 Skure – til orientering

Skuret i Pugestræde 7 undersøges nærmere.

Der er løsninger til opbevaring af inventar fra skurene. Der opleves ikke altid samarbejde fra beboernes side, når skurene skal ryddes, for dermed at gøre plads til de næste.

Hvis tømningerne ikke løber planmæssigt, bliver det en udfordring af finde tilstrækkelig med midlertidig opbevaringsplads.

Der er tilstrækkelig kapacitet på nuværende tidspunkt. I den forbindelse er det afgørende at skurene bliver tømt/ryddet rettidigt.

Ad. 04. Økonomi

Der er ikke økonomi til at finansiere maling af skurene på indvendig side. Omfanget af udskiftninger er højere end antaget, og der skal derfor ikke kalkuleres med midler til ekstra maleropgaver.

Foreløbigt overslag på ege stolper og nye hegn, er 900.000, - kr., men NCC har ikke opgjort prisen endeligt.

Administrationen anbefaler derfor, at malerarbejderne anskues som et "nyt" projekt med særskilt økonomi. Det er dermed mere konkret at præsentere for beboerne.

Egetræsstolperne males af NCC, som en del af byggesagen.

Afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget har et forslag på beboermødet den 20. marts, hvor beboerne skal tage stilling til, om skurerne skal males indvendig.

Ad. 05. Tidsplan – til orientering

Tidsplanen for etaperne ser således ud:

Der pågår endnu drøftelser med NCC om tidsplanen.

<i>Etape</i>	<i>Blok</i>	<i>Aflevering af blok jf. Oplæg til Hovedtidsplan af 20.10.2023</i>	<i>Sanktionsbærende termin opsplittet</i>	<i>Sanktionsbærende termin samlet</i>
1	45			08.05.2024
	51-55			
	46-50			
	56-58			
	59-60			
	Ombygningsboliger indv	26.01.2024	26.01.2024	
	Ombygningsboliger udv.	19.03.2024	19.03.2024	
	Udvendige arb	08.05.2024	08.05.2024	
2	01-06			09.08.2024
	07-12			
	14-17, 19			
	13, 18, 20-23			
	61-63			
	Beboerhus	24.11.2023	24.11.2023	
	Ombygningsboliger indv	20.02.2024	20.02.2024	
	Ombygningsboliger udv.	29.04.2024	29.04.2024	
	Udvendige arb. Renovering	09.08.2024	09.08.2024	
3	24, 25, 32			22.11.2024
	26-31			
	33-39			
	40-44			
	Ombygningsboliger indv.	17.04.2024	02.11.2024	
	Ombygningsboliger udv.	05.09.2024	05.09.2024	
	Udvendige arb. Renovering	22.11.2024	22.11.2024	

Afleveringen er en juridisk handling, hvor byggesagen afleveres til bygherre. Overdragelsen sker til driften, efter at alle fejl og mangler er afhjulpet. Processen er beskrevet i den seneste byggepost.

Tidsplanen for de enkelte afsnit skal revideres, og omdeles til beboerne i den kommende byggepost.

Ad. 06. Myndigheder

Ingen bemærkninger.

Ad. 07. Evt.

Det er ikke muligt at isætte en stalddør i køkkenet i beboerhuset. Stalddøren fungerer ikke sammen med den chip-løsning, som benyttes til låsning og alarmsystemet i beboerhuset. Beboerhusudvalget har meldt tilbage, at den nuværende dør bibeholdes og efterspørger, at der snart sættes et håndtag i døren.

Gert deltog ikke på det seneste byggeudvalgsmøde den 7. februar, 2024. Det fremgår ikke af referatet.

Lukning af bomme er fortsat en udfordring. Der er sat skilte op, men det fungerer ikke. NCC opfordres til at finde en løsning.

Ad. 08. Næste BU møde

Tidspunkt for næste møde.

Torsdag den 30. maj, kl. 8.00 – 10.00 i beboerhuset.

Tirsdag den 18. juni, kl. 8.00 – 10.00 i beboerhuset.

Information om halvtage på skuret

Kære beboer

Du har tidligere taget stilling til udformningen og detaljerne omkring dit skur.

Der er på dit skur opsat et halvtag, som du har valgt til.

Efter en gennemgang af samtlige tilvalg i Hyldespjældet, er der konstateret en fejl med halvtaget på dit skur. Årsagen er, at retningslinjerne for halvtage på skurene afhænger af størrelsen på haverne omkring boligerne.

Der er derfor enkelte steder i Hyldespjældet, hvor det ikke er tilladt at opsætte halvtag på skurene på grund af størrelsen på haven.

Dette er beklageligvis relevant for dig, og halvtaget skal derfor tages ned igen.

Alle spor efter halvtaget bliver udbedret, og det er uden omkostninger for dig.

Har du valgt et halvtag til, men endnu ikke fået det sat op, bliver aftalen annulleret. Dette vil være uden udgifter for dig.

Spørgsmål

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte:

Projektleder Anders Schou Pleidrup på asp@bo-vest.dk

BGreen-it sedumbakker

ALT I ÉT-bakkesystem til grønt tag



Ekstensivt grønt tag
Simpelt, hurtigt og sikkert

BGreen-it SEDUMBAKKER

Ekstensivt grønt tag

Simpelt, hurtigt og sikkert



BGreen-it Sedumbakker er et danskproduceret og -designet bakkesystem som enkelt og hurtigt kan udlægges direkte på tagmembranen.

BGreen-it Sedumbakker giver et færdigetableret grønt tag fra starten og udføres i én enkelt arbejdsgang. Bakkerne udlægges blot direkte på tagmembranen.

Bakkerne er produceret af regenereret PET plast, som er meget modstandsdygtigt over for varme- og kuldepåvirkninger.

ALT I ÉT med BGreen-it Sedumbakker

BGreen-it sedumbakkesystemet indeholder alle komponenter som et ekstensivt grønt tag behøver - samlet i ét produkt:

- Dræn- og vandreservoir
- Specialblandet letvægtsjordsubstrat
- Færdigt sedumplantedække

Den danske moderne produktion giver en god og ensartet kvalitet med et varieret antal hårdføre sedumarter. Bakkerne leveres direkte fra marken til byggepladsen.

Unødig belastning af miljøet undgås på grund af den direkte transport fra produktion til byggeplads. Hertil kommer lave transportomkostninger.

Fysiske egenskaber

Bakkemål (LxBxH):	370 x 570 x 60 mm
Materiale plastbakke:	PET 90% regenerat
Total byggehøjde:	60 mm + planter
Vægt, vandmættet:	Maks. 50 kg/m ²
Vandtilbageholdelse:	25 l/m ²
Bestået brandtest:	BROOF (t2)
Afløbskoefficient i hht. dansk 10-årshændelse(230l/sek/ha/10 min):	C = 0,4

Etablering på flade tage 0 - 10°

BGreen-it sedumbakker udlægges direkte på den vandtætte tagmembran uden yderligere støtteprofiler.

Er der afløb på taget, skal der monteres en inspektionsskakt, således at afløbet kan tilses løbende.

For at indramme og afslutte det grønne tag monteres kantlister.

Etablering på skrå tage 10 - 30°

BGreen-it sedumbakker kan nemt monteres på skrå tage med hældning på 10 - 30°. Der skal blot placeres støtteprofiler i henhold til nedenstående skema.

Skema for støtteprofiler på hældningstage

Taghældning	Afstand fra kantprofil til 1. støtteprofil	Afstand mellem efterfølgende støtteprofiler
10 - 15 grader	200 cm	187 cm
15,1 - 20 grader	162 cm	149 cm
20,1 - 25 grader	125 cm	112 cm
25,1 - 30 grader	87,5 cm	74,5 cm

Skemaet er kun vejledende, da brug af støtteprofiler er afhængig af flere ydre faktorer. Kontakt BG Byggros A/S for yderligere information.

Vækstmedie:	Vækstmediet er testet og godkendt efter de tyske FLL og RAG guidelines
Vegetation:	Indeholder min. 5 - 9 sedumarter
Garanti:	5 års grogaranti
Leveringsperiode:	April - oktober, afhængig af vejrforhold

GRØNT TAG PRODUKTER

BGreen-it sedumbakken består af:



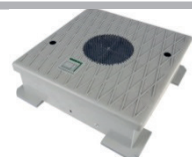
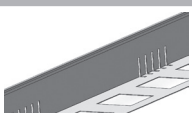
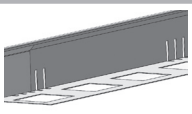
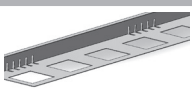
Bakke med indbygget dræn- og vandreservoir.
Mål (LxBxH): 370 x 570 x 60 mm



Bakken er fyldt med en specialblandet letvægts-jordsubstrat



Bakken indeholder udvalgte sedumarter.

Tilbehør	Beskrivelse	Dimensioner L x B x H mm
	Langtidsgødning med slow-release effekt Organisk specialgødning til pleje af grønne tage, giver langsom tilvækst til vegetationen i op til 4-6 måneder. Kvælstoffet afgives stille og roligt i de varme perioder, hvor planterne har brug for næring. Anvendes en gang årligt om foråret (april-maj) eller en gang om efteråret (august - september). Der anvendes 50-100 g/m².	25 kg sæk
	KSE-06 inspektionsskakt Placeres over et afløb. UV-stabiliseret kunststof, med låsbar låg.	300 x 300 x 60
	Kantliste Til afslutning af det grønne tag. Søvandsbestandig, 1 mm aluminium 57S.	2500 x 110 x 75
	Samlestykke til kantliste Søvandsbestandig, 1 mm aluminium 57S.	200 x 75
	Støtteprofil Anvendes til sikring af bakker på skrå tage. Søvandsbestandig, 1 mm aluminium 57S.	2500 x 110 x 38
	Rodspærrefolie Anvendes når der ønskes ekstra rodsikring på flade tage 0-10° 0,4 mm LDPE folie i ruller á 6 x 25 meter. lægges løst ud oven på tagpappet og overlappes med 150 mm.	6 x 25 m
	Løftegaffel til sedumbakker Hjælperedskab til løft og transport af sedumbakker.	

MONTERING



1 Kantlister svejses fast med en min. 20 cm bred tagpapstrimmel eller selvklæbende tagpap.



2 Inspektionsskakte placeres over alle afløb. Fastgørelse er ikke nødvendig.



3 BGreen-it sedumbakker kan med fordel lægges ud med tilhørende løftegaffel.



4 Sedumbakkerne skubbes helt tæt sammen.



5 Evt. tilskæring foretages med en vinkelsliber eller en isoleringskniv. Brug en plade eller palle som underlag, så tagmembranen ikke beskadiges.



6 Det færdige resultat gennemvandes efter udlægning.

Før udlægning

I følge SBI (Statens Byggeforskningsinstitut) kan ekstensive grønne tage udføres uden rodspærrende foranstaltninger, da rodnettet fra sedumplanter ikke kan skade tagdækningen. Plantevækst med et mere aggressivt rodnet kan imidlertid ikke udelukkes. Derfor skal beplantningen friholdes for utilsigtet plantevækst iht. vedligeholdelsesplanen.

Ønskes ekstra sikring, anvendes rodhæmmende overpap eller alternativt rodspærrefolie, der udlægges med 150 cm overlap. Rodspærrefolie bør kun anvendes på taghældninger 1:40 eller derunder. Ønskes der rodsikring på taghældninger over 1:40 anvendes altid rodfast overpap.

Tagmembranen skal være ren for skarpe genstande o.lign., der kan forårsage skade på tagmembranen.

Sedumbakkerne skal kontrolleres ved ankomst og udlægges hurtigst muligt - inden for 48 timer. Udlægges bakkerne i en tør periode, er det en fordel at gennemvande taget efter udlægning.

Pleje og vedligehold

Ekstensive grønne tage består af tørketålende stauder, hovedsageligt sedum, som normalt ikke skal vandes. For optimale vækstbetingelser bør taget gødes en gang om foråret (april-maj) med en langtidsvirkende gødning.

Samtidig med spredning af gødningen kontrolleres taget for ukrudt:

- Evt. selvsåede træer eller buske fjernes altid.
- Pletvis ukrudt som mælkebøtter, græs og andet ukrudt fjernes normalt ikke. De går typisk ud af sig selv i tørre perioder.
- Hvis ukrudt under gunstige varme og våde vejrforhold har bredt sig i større grupper, anbefales det at fjerne det manuelt.

Inspektionsskakte åbnes og kontrolleres og eventuelle brandbælter eller stankenar renholdes.

Hegnsregler for Hyldeespjældet

Regler for vedligeholdelse og indhegning af haver og stræder

Vedtaget på beboermødet den 28. marts 2023 med ændring af pkt 2

Vedtaget på beboermøde 5. september 2016 med ændring af pkt 3 vedtaget på beboermøde den 21. juni 2021

1. Vedligeholdelse og brugsret:

Vedligeholdelse af have, for- og bagstræde ud til fælles stiareal påhviler beboeren. Beboeren har brugsret til disse arealer.

Er der lejemål i flere etager, har beboeren i stueetagen - dog ikke beboere i supplementsrum - brugsret og vedligeholdelsespligt. Hvis området er udlagt som fællesareal, deles brugsretten med øvrige beboere i Hyldeespjældet.

Beboermødet kan beslutte, at beboere omkring bestemte boliger omkring et fællesareal kan bestemme brugen heraf, inden for nærmere angivne rammer.

Der må ikke anvendes kunstgødning og sprøjtemidler i private haver.

2. Vedligeholdelsespligtens omfang:

Græsplæner i haver samt for- og bagbede skal slås mindst 2 gange årligt hhv. forår og efterår. Af hensyn til naboerne skal planter ved skellet, som breder sig kraftigt med rodskud og stængler begrænses eller helt fjernes. Se UAU's listen over problempanter. Det skal undgås, at ting og materialer, som sættes ud i haverne, giver levesteder for skadedyr eller anledning til brandfare. I for- og bagbede skal man desuden sørge for, at planter ikke giver gener for færdslen på stierne.

Slyngplanter der vokser op ad betonvægge må ikke være højere end første vandrette elementsamling og beplantningen må ikke vokse ind i elementsamlinger og fuger, op ad nedløbsrør eller ind på taget.

Husenes sokkel skal holdes fri for jord og belægninger under betonelementernes underkant.

Beboere kan enkeltvis eller i fællesskab påtage sig større vedligeholdelsesopgaver end beskrevet i disse regler – dog efter aftale med ejendomskontoret, Afdelingsbestyrelsen eller Udearealudvalget.

Beskæring eller fældning af træer, der står uden for boligens oprindelige haveareal, må kun foretages af afdelingen, med mindre Udearealudvalget – ud fra gældende plejeplan – har givet skriftlig tilladelse til andet.

Hvis arealet ikke fremtræder vedligeholdet, har afdelingen ret til, efter varsling, at lade foretage den fornødne vedligeholdelse, samt eventuelt fjerne hegn, der er opsat uden for det oprindelige haveareal.

3. Brugsrettens omfang:

At beboeren/beboerne har brugsretten til de omtalte arealer betyder, at der kan beplantes, lægges fliser eller sten, opsættes borde/bænke o. lign.

Retningslinier for anlæg af fliser beskrives i råderetskataloget

4. Indhegning af arealer:

Det er ikke tilladt, at udvide haven sidelæns ved gavle. I det tilfælde, hvor plankeværket ønskes erstattet med en hæk, er det dog tilladt at plante hækken præcis så langt ude på fællesarealet, at skurdøren kan åbnes – også når hækken er vokset op.

5. Hegnstyper og disses placering/anvendelse:

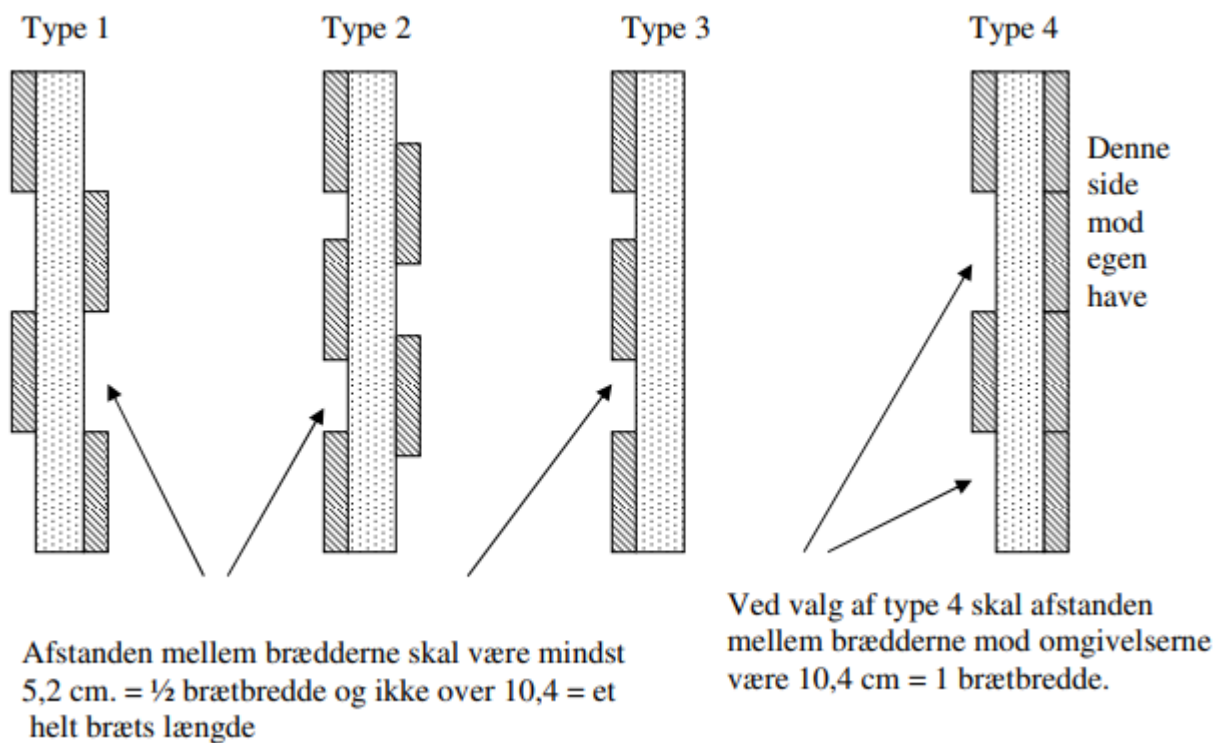
Hegn i forstræder er let indhegning: Herved forstås stakit samt flettet naturhegn eller trådhegn, hæk eller anden beplantning med et pænt helhedsindtryk i max. 100 cm højde.

Hegn i bagstræder må være fuld indhegning, herved forstås plankeværk, hæk samt flettet naturhegn eller anden beplantning i max. 180 cm højde. Plankeværk skal bygges af brædder med tykkelsen 2,4 cm og bredden 10,4 cm.

Plankeværket skal udføres med enkelt eller dobbelt række brædder i vandrette lag. Brætafstanden i samme vandrette lag skal minimum være et $\frac{1}{2}$ bræts bredde = 5,2 cm, se nedenstående skitse.

Ved plankeværk til bagstræder skal den lukkede side vende ind mod egen haven.

Stolperne til hegnet mod bagstræder skal være af størrelsen 10 x 10 cm. Plankeværket må laves som typerne 1 – 4.



Havelåge mod bagstrædet må opbygges vandret eller lodret, men skal udføres af materiale svarende til det hegn eller skuret er lavet af. Lågens højde skal følge hegnets højde. Beklædningen skal vende ud mod bagstrædet.

Særlige forhold:

I smalle bagstræder må hegnet være 180 cm. højt, hvis hegnet holdes i flugt med skuret. Hvis hegnet rykkes længere frem mod flisekanten, må højden ikke overstige 120 cm. Hegnet må max. rykkes frem til 10 cm. fra flisekant. Med 120 cm. hegn, må der gerne lægges et vandret bræt/bjælke i højden 1,80 cm.

”På hjørner med meget trafik, kan der dog gives tilladelse til at lave et kort hjørne (Max. 150 cm. bred) med højden 180 cm”

I forstræder med trapper, må der dog altid indhegnes i flugt med yderste trappetrin. Mod brandveje må kun indhegnes frem til vejens belægning. Overalt gælder dog, at indhegning og beplantning ikke må foretages således, at hegnet står tættere end 10 cm. fra flisekant.

Til nabo på havesiden må indhegnes som til bagstrædet type 1 - 4. Hvis naboerne er enige, kan hegnet helt fjernes.

Ved hegnshjørner skal der tages hensyn til, at driftens kørende redskaber skal kunne svinge rundt.

Beboerne står selv for vedligeholdelse af hegn. Dog kan beboermødet ved vedtagelse af afdelingens budget beslutte indkøb af maling m.m.

6. Individuelle tilladelser til haveudvidelser:

Når boligen ikke har genboer til havesiden, kan udvidelse til 10 cm fra flisekant foretages. Afdelingslederen forelægger ansøgninger for Afdelingsbestyrelsen/Udearealudvalget.

7. Skure:

Skurene består af vandrette 7,6 cm brædder med fer og not, højden på beklædningen er 180 cm. over jord. Døre i skuret er med staldgreb og beklædningen er lodret. Skurene er bygget op over 10 x 10 cm. stolper, hvorpå spærene er indfældet og boltet på. Spærene er udført i 5 x 12,5 cm. tømmer og ligger dobbelt. Der er ikke vindskeder og tagrende på skurene. Taghældningen er 6 grader og taget består af B5 eternit plader. Taget kan tillige udføres med sort tag, der efter patinering ikke er reflekterende eller begrønnes med græs, mos eller lignende.

Skurene kan lukkes af og døren kan flyttes til havesiden eller til gavlen. Der kan etableres et vindue i skuret. Døren mod strædet kan blindes helt af.

Skure må kun lukkes eller flyttes efter afdelingens skriftlige godkendelse se dog bilag 1. Det er ikke tilladt, at fjerne/reducere skurerne. Der må lægges lys/varme ind, såfremt installationerne foretages af en autoriseret installatør.

8. Farvevalg:

Hegn og skure i private haver skal males i farverne sort eller rød. Farvenumre fås ved henvendelse på ejendomskontoret.

Ved bestilling af maling på ejendomskontoret gives en mundtlig vejledning i anvendelsen af farverne. Der skal anvendes materialer til udendørs træbeskyttelse. Skurvægge må kun opføres i træ.

9. Gamle indhegninger:

Ændringer, der er i strid med disse regler og som er foretaget før d. 19. august 1990 kan ved fraflytning fjernes efter Afdelingsbestyrelsens bestemmelse.
Fjernelse/reetablering foranstalles og betales af afdelingen.

Ændringer udført i perioden 19. august 1990 til 9. nov. 1998 og er i strid med de daværende regler, skal tilbageføres efter aftale med ejendomskontoret.

10. Overtrædelse af reglerne:

Er ændringer efter 13. maj 2002 foretaget i strid med nærværende regler, kan afdelingen forlange, at boligtager for egen regning fjerner disse.

Tvivlsspørgsmål vedrørende nærværende regler rettes til ejendomskontoret.

I Husordenen optages følgende bestemmelser:

Beboernes pligt til at vedligeholde have og de grønne arealer ud for lejemålet samt beboernes brugsret til disse arealer fremgår af de særlige regler, beboermødet har vedtaget herom.

Revideret på beboermøde den 5. september 2016

Bilag 1:

Nedenstående adresser kan søge om tilladelse til at flytte skurene ud i flugt med øvrige skure i bagstrædet. Hvor det er muligt, kan et nyt skur placeres for gavlen til boligen:
Følgende adresser kan søge om tilladelse til at flytte skuret:

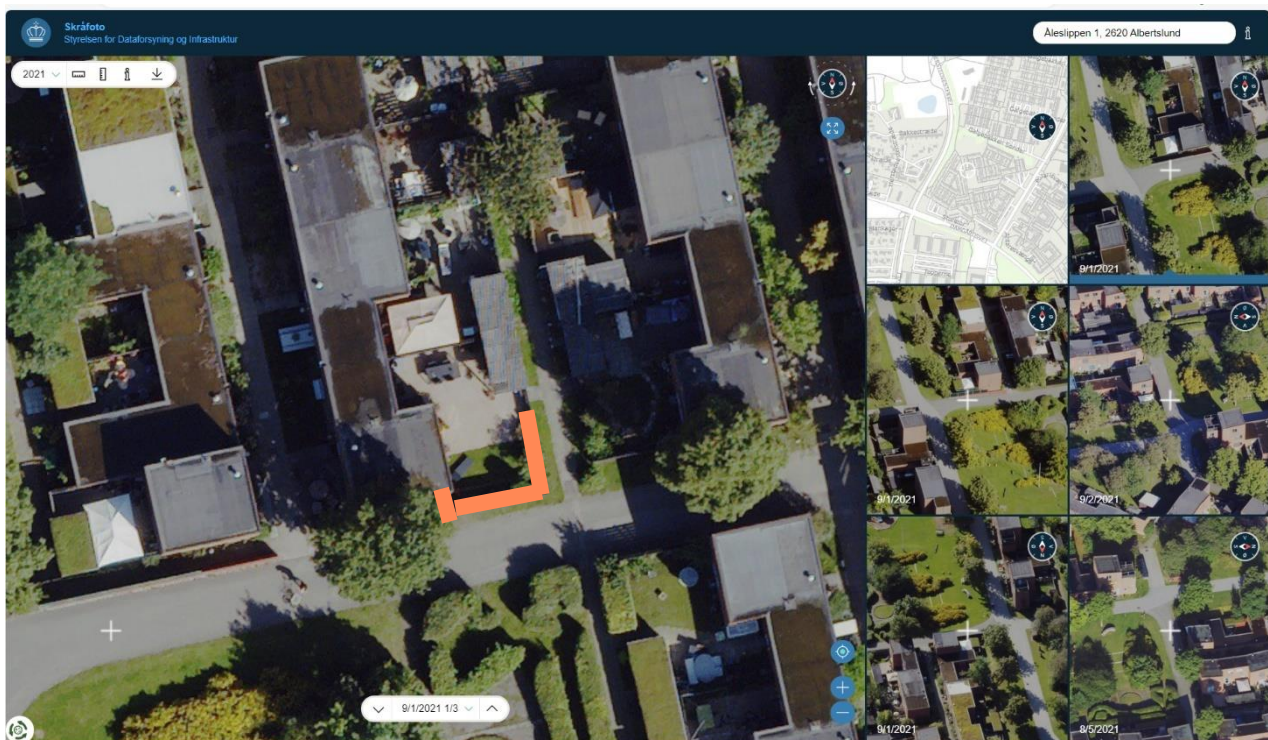
Bomslippen 1
Bomslippen 4 og 6
Åleslippen 33, 37 og 39
Åleslippen 2.
Tingstræderne 17
Sadelstræde 1 og 2
Potterstræde 1 og 2
Pugestræde 3 og 5
Maglestræde 17 og 19
Torveslipperne 2 og 3
Høkerlængen 5



Billede 1



Billede 2



Billede 3

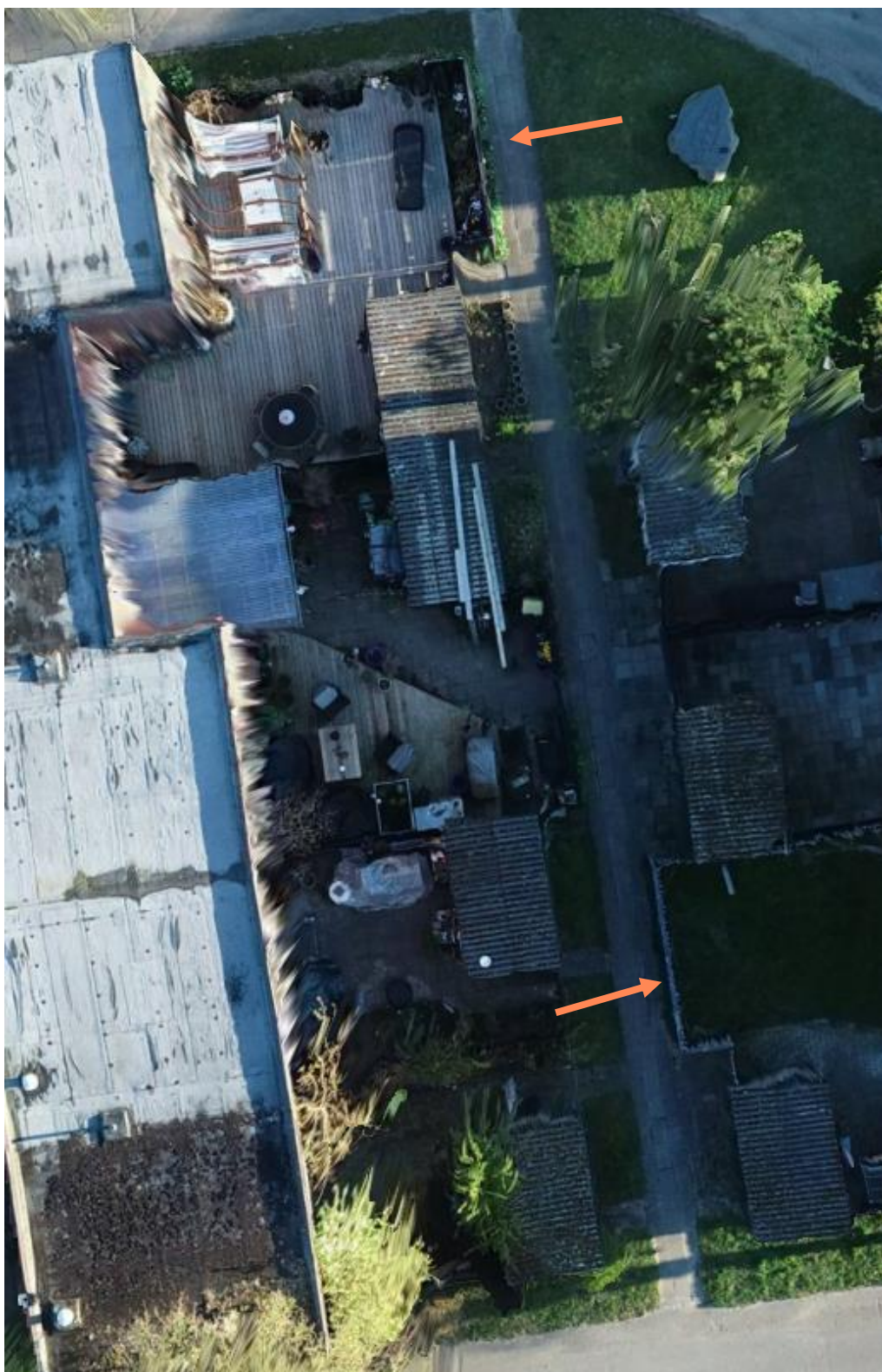
Hegn er udført som eksisterende med forlængelse ud mod sti. Se billede 2 og 3



Billede 4



Billede 5



Billede 6

Billede 5 og 6 viser at der formentlig allerede har været fuld indhegning under 10 cm. fra flisekant i smalle stræder. Indhegning er derfor udført som eksisterende på vandret skel af haver.

Udklip fra hegnregler:

Særlige forhold:

I smalle bagstræder må hegnet være 180 cm. højt, hvis hegnet holdes i flugt med skuret. Hvis hegnet rykkes længere frem mod flisekanten, må højden ikke overstige 120 cm. Hegnet må max. rykkes frem til 10 cm. fra flisekant. Med 120 cm. hegn, må der gerne lægges et vandret bræt/bjælke i højden 1,80 cm.

Da det tyder på, at hegn står som eksisterende, er disse blevet opført i eksisterende højder og som prøven på Åleslippen 2 (1,80 cm.)