

Referat fra beboermøde den 29. september 2011

23 husstande var repræsenteret. Hyldetryk nr. 328 og 329 var uddelt til mødet.

Pkt. 1: Formalia, herunder valg af dirigent, valg af referenter og godkendelse af dagsorden jnf. forretningsorden for beboermødet

Ole Kristensen blev valgt som dirigent og konstaterede beboermødets lovlige indvarsling. Sif Enevold blev valgt som fyldestgørende referent og Vinie Hansen som beslutningsreferent.

Sif Enevold fra afdelingsbestyrelsen bød velkommen til beboermødet til gæster fra BO-VEST og COWI, og foreslog mødeleder og referent. Ovenstående blev valgt, og som stemmeudvalg blev valgt Michael Jensen og Michael Kassow.

Pkt. 2: Status på helhedsplanen

Jesper Rasmussen, BYG/BO-VEST, gav en redegørelse for Landsbyggefondens hjemmel og økonomiske midler samt ansøgningsprocessen.

Med udgangspunkt i powerpoints (se www.hyldenet.dk) gennemgik Jesper Rasmussen den proces der kræves, at vi skal gennemgå for at søge om en helhedsplan for Hyldespjældet i Landsbyggefonden. Første skridt er:

- analyse af økonomi, byggeteknisk tilstand og boligsociale forhold
- vurdering af udviklingen i afdelingen gennem længere tid

Landsbyggefonden kigger på hvor meget huslejen kan "bære" at stige, bl.a. sammenlignet med nabobebyggelser og ud fra analysen af de boligsociale forhold. Der skal derfor laves et oplæg til en plan for en samlet indsats, der både omfatter en fysisk og en boligsocial opretning, og en økonomisk helhedsløsning (støttede lån, kapitaltilførsel, driftsstøtte, eventuelt VAs dispositionsfond, huslejestigning mv.).

Landsbyggefonden skal sikre, at de penge de i givet fald giver i støtte /lån bruges fornuftigt. Et vigtigt kriterium for Landsbyggefonden er at sikre konkurrenceevnen med det mål at sikre afdelingens fremtid. Læs mere: www.lbf.dk (faneblad – dokumenter).

LBF støtter ikke ekstrainvesteringer i energiforbedringer. De støtter alene renovering efter bygningsreglementets krav – hvis en energiforbedring er en konsekvens af bygningsreglementets krav, så er det også støtteberettiget. På grund af det store behov for renovering er man nødt til at prioritere. "Kan det betale sig, sker det af sig selv" er LBFs filosofi.

BO-VEST deltager i en del udviklingsprojekter, der skal være med til at gøre energitiltag mere rentable:

**MODTAGET I AFD. 10
HYLDESPJÆLDET**

14 NOV. 2011

Modtaget af: MJE
Fordelt/købt til: BO-VEST

EUDP-projekt - energirenovering af 9 huse med bl.a. et i Hyldespjældet og 6 rækkehuse i Syd

Gate 21 - projekt om energirigtig renovering

AlmenNet – projekt om nye finansieringsformer til energirenovering, med analyse af ESCO (EnergyServiceCompanies) og konkret projekt i Albertslund Nord.

Den formelle proces i en helhedsplan omfatter godkendelse af skema A, B og C. Ansøgning og efterfølgende godkendelse af Skema A er grundlaget for at kunne optage byggelån. På www.almennet.dk/downloads ligger vejledninger der beskriver både processen frem til skema A og processen frem til skema B og C (den beboer-demokratiske proces 01 og 02). Vi er i gang med de elementer der ligger under idéudvikling.

- Michael Vesterløkke, COWI, fortalte om beboerinddragelsesprocessen, herunder spørgeskemaundersøgelsen og visionsmødet den 20. juni

Hovedresultater fra rapporten blev gennemgået, og er gengivet i Hyldetryk. Rapporten er udarbejdet efter samtaler med byggeudvalg, cafémedarbejdere, enkelte beboere og besvarelser af husstandsomdelt spørgeskema og det efterfølgende visionsværksted. Det er positivt, at konklusionerne passer godt sammen med de elementer der er identificeret i den byggetekniske redegørelse.

- Merete Hjort Rasmussen, COWI, gav en status på de tekniske undersøgelser og starten på renoveringsforslaget

De tekniske undersøgelser er afsluttet og giver nu et samlet billede af byggeskaderne, som beskrevet i rapporterne der ligger på Hyldenet og er beskrevet i Hyldetryk. De omhandler kun bygningerne. COWI er nu i gang med renoveringsforslag. Det er ikke nødvendigvis det forslag der kommer nu, der bliver det endelige, men det danner grundlag for at kunne prissætte renoveringen.

De supplerende undersøgelser er gennemført og viser, at der ikke er PCB. Der er åbnet i alt tre gulve, og er konstateret skimmelsvamp under gulvet, men det er indkapslet. Problemet skal undersøges nærmere inden man går i gang med at renovere. Problemer med utætte tage er accelereret.

Forslaget til renovering tager udgangspunkt i de 8 bygningsdele hvor der primært er konstateret byggeskader, og vil give et bud på hvordan man kan udbedre de skader der er konstateret.

Spørgsmål og svar

Der blev stillet spørgsmål til skimmelsvamp under gulvet, og det blev oplyst at der var skimmel alle de tre steder hvor gulvet har været åbnet, men at man har undersøgt de rum der har allerstørst risiko. Det er under gulvbrædderne og ikke noget der er i direkte kontakt med boligen.

Der blev stillet spørgsmål til om problemet med fugerne kan laves uden at man isolerer udefra, og det blev oplyst, at det teoretisk kan lade sig gøre at reparere de lodrette fuger, men det vides ikke om det også kan lade sig gøre i praksis. Det kræver et pilotprojekt. De vandrette fuger kan nok ikke repareres, og der kan derfor ende med stadig at være kuldebroer efter en renovering.

- *Merete Østergaard Krappe, BYG/BO-VEST gennemgik tidsplanen.*

Tidsplanen henimod en helhedsplan blev uddelt og gennemgået, og kan ses på Hylde-net. Den skal tages med forbehold, da den dækker en lang periode med mange usikkerheder indtil mulig byggestart i 2014. Landsbyggefondens sagsbehandling har en ukendt tidshorisont.

Rapport fra beboerprocessen og fra de tekniske undersøgelser sendes til LBF nu, med henblik på at give fonden et grundlag for at forhøje deres tidligere tilkendegivelse om reservation af støtte på 16 mio. kr. Renoveringsforslaget fremsendes januar 2012 med håb om en besigtigelse fra Landsbyggefonden i løbet af foråret 2012. Ved en besigtigelse ser LBF på boliger med eksempler på skader, og når LBF kommer på besigtigelse har de allerede lavet en indledende vurdering af hvad der kan støttes. De plejer at pege på muligheder i projektet i forhold til støttemulighederne, og kan give BO-VEST rådgivning om det videre arbejde, herunder om omfanget af kapitaltilførsel og driftsstøtte.

I efteråret 2012 laves oplægget til helhedsplan, herunder involvering af arkitekt, beboerworkshops og følgegrupper. Når oplægget er klar skal det godkendes på et beboermøde, og det vil indeholde huslejekonsekvenserne. Hvis det bliver godkendt så starter myndighedsbehandlingen med skema A til kommunen og LBF. Når kommunen har godkendt skema A kommer rådgiverudbud. I 2013 – 2014 vil der også være beboerworkshops og følgegrupper i løbet af rådgiverprojekteringen. Derefter skal projektet i EU-udbud på grund af størrelsen, og her vil komme en endelig pris. Byggestart medio 2014.

Tagene og helheden

Per Zoffmann spurgte om vi ikke kan fremrykke processen af hensyn til tagene.

Jesper Rasmussen svarede, at normalt godkender LBF ikke en etapeopdeling. Tagene kan være et argument for at fremrykke hele sagen. Det er en meget vigtig milepæl at LBF kommer på besigtigelse. BO-VEST vurderer, at de tekniske undersøgelser klart indikerer et behov for at tage fat på mange bygningsdele. Povl Markussen pegede på, at hvis vi bruger lidt længere tid og først skal bygge i 2015, så vi bliver omfattet af næste bygningsreglement BR15 hvor kravene til isolering er 15% bedre, og vi derfor kan få støtte til det. Sif Enevold argumenterede for, at vi skal bruge den nødvendige tid til at få lavet et godt projekt der så vidt muligt fremtidssikrer både i forhold til energi og arkitektur og bliver en god helhedsløsning. Per Zoffmann pegede på, at vi

selv skal betale for at få tagene til at holde nogenlunde sammen. Merete Ø. Krabbe sagde, at det vil indgå i vurderingsgrundlaget hos LBF. Vinie Hansen mener ikke vi skal være bange for, at vi kommer til at betale for, at vi skal holde tagene tætte. LBF kigger på hvad vi i forvejen skal betale i husleje, og det afgør hvad vi kan komme til at betale efter helhedsplanen. Mette Nielsen mente, det er kritisabelt, at vi ikke stiger i husleje, så vi kan få lavet vores tage, når de er i så dårlig stand. De må laves med det samme når vi ikke ved om de holder tætte og vi har så mange vandskader. Jesper Rasmussen pegede på, at der er mulighed for, at vi kan få dækket vores reparationer som en del af den samlede helhedsplansag. Jytte Puls spurgte om man ikke allerede nu kan bruge nogen af de midler der er sat af på langtidsplanen til tagene. Henrik Borgstrøm ønskede at lave en midlertidig løsning nu. Michael Jensen fortalte, at der er fugt under tagpappet i isoleringen, så det er ikke så enkelt at udbedre. Vi tager fra henlæggelserne ved at reparere tage på konto 116. Det har indtil nu kunnet holdes under 250.000 kr. om året, men i år er det eksploderet til omkring 1 mio. kr. Men det kommer ikke direkte ud på huslejen. Vinie Hansen fortalte, at de overvejelser indgår i afdelingsbestyrelsens arbejde med budget og økonomi. Huslejen er for høj, så vi skal ikke bruge mere end højest nødvendigt nu fordi vi er på vej til en helhedsplan, men samtidig er det en afvejning af, at her skal være fornuftigt at bo. Så hvis det er nødvendigt at bruge en million på tage, så skal de bruges.

Fugt og skimmel

Ann Dates spurgte om BO-VEST har været ude for at boliger i en helhedsplan er blevet erklæret uegnet til menneskebolig. Jesper Rasmussen svarede, at det har man ikke ved helhedsplan, men har oplevet enkelte i almindelige drift. Vinie Hansen sagde, at når der er konstateret skimmel, er det noget LBF vil se på. Det har altid været et problem i større eller mindre grad, og alle skal være påpasselige for ikke at få fugt /skimmel. Mette Nielsen mente at når der er kuldebroer, så kan man ikke alene med adfærd undgå at skaderne kommer. Povl Markussen sagde, at med tendens til fugt /skimmelsvamp er det ekstra vigtigt at man er opmærksom med sin adfærd. Michael Jensen pegede på, at det er vigtigt at skelne mellem konstruktionsmæssige ting og så decideret fugt som følge af vandindtrængning.

EU-udbud

Nina Rytter spurgte til EU-udbud og Merete Ø. Krabbe fortalte, at selvom det er et EU-udbud betyder det sjældent at udenlandske firmaer byder. Det har indtil nu været danske firmaer der har fået opgaverne. Hvis en enkelt udenlandsk aktør har budt, så har de typisk misforstået opgaven og byder på noget helt andet.

Pkt. 3: Det Grønne Miljøudvalg, beretning, agendaplan og valg

- Beretningen blev enstemmigt godkendt
- Povl Markussen orienterede om det grønne regnskab
- Forslag til agendaplan/miljøhandlingsplan blev enstemmigt godkendt

- Povl Markussen, Patrick Wilson og Helene Eskildsen blev valgt uden modkandidater.

Povl Markussen henledte opmærksomheden på et par elementer fra beretningen. GMU har i år ikke - og vil heller ikke fremover - optrykke den store agendaplan, som det var planlagt. I stedet vil principperne for miljøarbejdet (vi bruger ikke sprøjtemidler, trykimprægneret træ mv.) blive samlet og forelagt til fornyet godkendelse på et beboermøde.

Til projektet i Høkerlængen 2 har vi selv skaffet nogen af pengene, og andre har været med til at finansiere renoveringen. Nu skal det samlede projekt snart afrapporteres og vores hus er bare 1 af 9. Projektet er blevet en del dyrere end budgetteret og det betyder, at ekstraregningen skal fordeles inden EUDP-projekt kan lukkes. Der mangler nok ca. 1 mio. kr. og vi kommer nok også til at bidrage.

En gruppe RUC-studerende har lavet en undersøgelse om nyindflytterønsker til aktiviteter mv. og deres rapport med både teori og konkrete anbefalinger til Hyldeespjældet ligger på Hylidenet. 10. november 2011 kommer de studerende herud og fortæller om deres arbejde. Det er også en god lejlighed for os til at diskutere vores aktiviteter.

På spørgsmål om vi kan sætte vindmøllen op igen blev svaret, at det ikke er vores vindmølle. Stangen er vores og den er lånt ud til Risø hvor de afprøver vindmøller.

Det grønne regnskab er til orientering. I 90'erne besluttede vi langsigtede mål for 2010. Det gør vi ikke nu – det giver ikke mening, at målene ligger så langt ud i fremtiden. Fremover sammenligner vi os i stedet med andre i kommunen og har mål om at ligge blandt de bedste.

I Agendaplan 2012 blev opmærksomheden henledt på, at vi skal undersøge muligheden for over råderetten at lave individuelle solcelleanlæg. Projektet går ud på at finde ud af, om man kan lave en afdelingsløsning hvor man blot søger på Ejendomskontoret. Ideelt hvis husleje stiger med 100 kr. og el-regning falder med mindst 101 kr. Men der kan også være andre incitament.

Per Zoffmann spurgte til, om vi ikke skal vente til efter vi har fået nye tage, og PM svarede, at det ikke betyder noget hvis solcellepanelerne står i baljer som de nuværende anlæg i Hyldeespjældet. Når tagene skal renoveres flytter man bare baljerne og renoverer tagene. Der blev spurgt til hvad der skal ske med kompostgården, så den kommer til at se pæn ud og fungerer. Der blev svaret at der er et forslag på vej fra BO-VEST. Der skal laves nye plankeværker og fjernes nogen af kantstenene. Når tingene ryger udenfor båsene handler det om tømningfrekvensen. Michael Jensen forklarede om kompostgården, at traktoren gik i stykker, og man kan ikke skubbe grene mv. ind med grabben, men der er forhåbentlig snart en løsning.

Ann Dates gjorde opmærksom på mulighed for at trække 15.000 kr. fra på selvangivelsen ved frivilligt arbejde. PM svarede, at det ikke er noget vi som udvalg eller bebyggelse har noget med at gøre. Vinie Hansen sagde, at eneste sted lejerne kan bruge reglen er ved individuel råderet. Kun hvis man som privat hiver penge op af lommen.

Pkt. 4: Udearealudvalget, beretning og valg

- Beretningen blev enstemmigt godkendt

- Ole Kristensen, Anne Tittmann, Ida Hjælmhof, Palle Nielsen og Grethe Dencker blev valgt uden modkandidater.

Udearealudvalget har udarbejdet en skriftlig beretning, og Ole Kristensen spurgte om der var nogen bemærkninger. Det var der ikke.

Pkt. 5: Indkomne forslag - Beboerhaver eller pil

Det Grønne Miljøudvalgs forslag blev enstemmigt vedtaget: Senest den 1. marts skal interesserede beboere melde sig ift. beboerhaver eller pil, hvorefter GMU laver en indstilling til beboermødet i marts 2012.

Povl Markussen fortalte om baggrunden for forslaget. Pilen på et område svarende til 4 haver er blevet fældet, selvom området var udlagt til pilelauget. Vi havde i gamle dage 20 haver, men omlagde de 5 til pil jf. beboermødebeslutning. Der er nu kun en person tilbage i pilelauget, som gerne vil passe den pil der er tilbage. Samtidig er 4 af de 15 gamle haver groet til plus de 4 nye "haver" som også er groet til. Forslaget handler om, at GMU med frist 1. marts får interesserede til at henvende sig, og med udgangspunkt i behovet for både haver og pil, laver et forslag til beboermødet i marts.

Der var spørgsmål om man kan genplante pil hvis der ikke er søgning på haverne eller arealet kan bruges til andet og et andet spørgsmål om man kan lave en træbank på arealet. Der blev svaret at pil også skal passes ligesom haverne og at forslaget om en træbank kan tages med til mødet om aktiviteter 10/11.

Pkt. 9: Godkendelse af beslutningsreferat

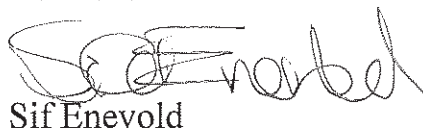
Vinie Hansen læste beslutningsreferatet op, og det blev godkendt.

Dirigent



Ole Kristensen

Referent



Sif Enevold