

## VA – Afdeling 10, Hyldebjergvej

Referat af afdelingsbestyrelsesmøde den 12. marts 2019.

### Deltagere:

**Afdelingsbestyrelsen (AB):**, Vinie Hansen (VH), Henning Larsen (HL), Laila Kiss (LK), Peter Kristensen (PK).

**BO-VEST:** Jesper Handskemager (JES), ejendomsleder, Bente Eskildsen, referent, Kristian Overby (KRO), projektleder under pkt. 4

### Udvalg under pkt. 4:

**UAU:** Jens Thejsen (JT)

**GMU:** Povl Markussen (PM)

**Afbud:** Sif Enevold (orlov), Povl Markussen (PM), Vibeke Lange (VL), Jørgen Lou (JL), Per Zoffmann (PZ)

**Dirigent:** Vinie Hansen

Mødet blev indledt med punkt 4, som Kristian Overby redegjorde for.

### 1. Godkendelse af dagsordenen

AB har modtaget to beboerhenvendelser; den ene om lån af lokaler til uddeling af gratis mad samt en, der omhandler et beboerønske om et mindre skur mm. Dagsorden blev derfor godkendt med følgende ekstra punkter: **4a: Henvendelser til afdelingsbestyrelsen.** En mail fra en beboer i Saltlængen, udsendt af FU den 8/3 behandles under punkt **8: Orientering fra Driften**, under punktet om afhjælpning af skader i en bolig i Saltlængen.

### 2. Post: Se postlisten

### 3. Udvalgsreferater:

- Afdelingsbestyrelsen den 28/2 eftersendes af BE 11/3
- GMU den 5/3, udsendt af FU den 8/3
- Møde om fælles materialegård/ejendoms kontor den 7/2 2019

**4. Fælles materiale- og ejendoms kontor**, dagsorden og oplæg udsendt af KRO den 8/3.

KRO fremlagde referat fra møde den 7/2 med ændringer, hvorefter referatet blev godkendt. Han præsenterede derefter et revideret oplæg som skal fremlægges på beboermødet.

Den tiltænkte placering for en fælles løsning er rettelig i skellet ved Snorrestræde og cykelstien. En forudsætning for projektet er dog, at der kan findes en løsning ift. støjgener for omkringboende, undergrundens egnethed til fundering, natur og grønne områder så vidt muligt bevares, og at nybyggeri søges opført efter de

standarder, der er til energirigtige materialer og løsninger i gældende bygningsreglement.

Flere efterlyste de bekymringspunkter ved sammenlægning, der blev udtrykt fra udvalgene, og som er skrevet i referatet fra bestyrelsesmøde den 7/1, hvor punktet ligeledes blev drøftet med repræsentanter for UAU og GMU. Det blev aftalt, at punkterne medtages under de øvrige fokuspunkter.

Der opereres med 3 forskellige løsningsforslag; Det første forslag er en renovering af eksisterende materialegård, og altså ingen samdrift, men bibeholdelse af eksisterende forhold.

Andet forslag omhandler et nyt byggeri med sammenlægning af Hyldespjældets ejendomskontor og materialegård. Det forventes at medføre et underskud på 6,25 mio., der skal finansieres. Ved optagelse af lån vil det medføre en huslejestigning på 1,26%. Der kan måske indhentes et provenu på lejeindtægt for det eksisterende ejendomskontor.

Tredje forslag er et nyt fælles byggeri med GB i skellet mellem afdelingerne, som giver besparelser ved brug af fælles lokaler og bedre udnyttelse af materiel mm. Hyldespjældets rest finansieringsandel udgør anslået 3,45 mio., der ved optagelse af lån vil svare til en huslejestigning på 0,56%. Denne løsning vil betyde inddragelse af grønne områder og p-pladser, samt ekstra trafik over en cykelsti, der benyttes af mange skolebørn. Der kan måske indhentes et provenu ved frasalg af tiloversblevne grunde (ejendomskontor, materialegård og autoværksted), hvor der kan bygges nye boliger med mulighed for øget lejeindtægt eller der kan anlægges nye projekter på områderne. Flere boliger vil dog medføre en højere bebyggelsesprocent.

#### **4a Henvendelser til afdelingsbestyrelsen.**

LK redegjorde for projekt "Stop Spild Lokalt Albertslund", som har et lille lokale i Blokland og derfor ansøger om at låne Aktivhuset med inddragelse af Tøjboden for at kunne få plads til deres aktiviteter med at dele gratis mad ud. Der var en del spørgsmål, bl.a. om hvad der skal ske med de nuværende aktiviteter. AB kan ikke tage stilling – det kræver en beboerbeslutning, men foreslog i stedet at ansøge om Lægens lokaler der p.t. står tomme, da det er et stort indgreb at flytte de øvrige aktiviteter. Ansøgning skal sendes til VA's organisationsbestyrelse, der står for en eventuel godkendelse og finansierer huslejudgiften via dispositionsfonden, indtil boligen skal ombygges. Udlån er uden omkostninger for afdelingen.

**Beslutning:** VH undersøger i BO-VEST og evt. behandling i VA's organisations-bestyrelse.

En anden skrivelse, som blev forelagt på mødet, omhandler et beboerønske om at få et mindre skur samt omplacering. Da AB på beboermøde vil foreslå, at der nedsættes en fokusgruppe, der skal udarbejde forslag til renovering af skure, bør henvendelsen indgå i dette arbejde.

**Beslutning:** Beboeren underrettes om AB's forslag på beboermødet af FU.

#### **5. Revision af langtdsplanen som følge af helhedsplanen, eftersendt af JES**

JES redegjorde for det fremsendte regneark. Der er fjernet nogle store poster ift. den tidligere langtidsplan pga. de forbedringer i helhedsplanen, som vil medføre færre vedligeholdelsesposter. Dette skal fremlægges på beboermøde med angivelse af, hvad det betyder for likviditeten, ligesom de tidligere store henlæggelser, der er blevet nedjusteret ift. helhedsplanen indeholder muligheder for egenfinansiering af projekter. Den nye plan giver desuden mulighed for finansiering af renovering af de skure, som endnu mangler. Vedligehold (maling) af de tidligere renoverede og begrønnede skure er afsat med 0,5 mio. i 2020.

Det er desuden et lovkrav, at langtidsplaner hvert 5. år skal underlægges kritisk gennemgang for at sikre en retvisende langtidsplan.

## **6. Udkast til endeligt forslag til Vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog, herunder planlægning af eks. beboermøde, udsendt af JES den 8/3**

**Punktet udsættes til næste møde.**

## **7. Planlægning af beboermøde den 27/3:**

- Standard for emhætter og plan for udskiftning, notat eftersendt af JES  
JES redegjorde for notat. En energimærke A-model med lavt støjniveau kan fås til 3.000,-. En ny model kræver et større kabinet, hvorfor en ombygning af overskabet er nødvendigt og vil koste ca. 2.000,-.

**Beslutning:** Notat om emhættemodel skal med i Hyldetryk.

- Finansiering af udskiftning af skure, notat eftersendt af  
JES redegjorde for prisoverslag på baggrund estimeret notat fra tidligere rådgiver. Det drejer sig om mellem 235 og 243 skure, som er nødt til at behandles som individuelle sager, hvilket forhøjer rådgiverhonoraret. Et åbent skur med tagpap vil koste 33.000,-. En fuld skurrenovering med lukning og dør samt begrønning af tag, forventes at koste 46.000,- pr. stk. Samlet pris godt 15 mio., som kan afholdes af henlagte midler.

**Beslutning:** AB foreslår, der nedsættes en fokusgruppe. VH skriver omkring finansiering, som er indeholdt i henlæggelser.

- Endelig udkast til beretning 2018, JES udsendt den 8/3 og VH har eftersendt Trafikudvalg, der blev nedsat sidste år indkaldes af JES. Omkring vandskader/utætte tage er problemet tiltagende. Status på rotter er desuden medtaget i orienteringen fra driften.

- Afdelingsbestyrelsens forslag til arbejdsprogram 2019-20, vedhæftet  
Der er tilføjet nyt punkt om vedligeholdelsesplan under drift. Under "Frivillighed" er nye punkter pensionistklub og facebook tema.

- Revisionsprotokoller cafe, udlejning og beboeraktiviteter, vedhæftet  
Bilagskontrol. Cafe har haft lidt færre besøgstal, men har været lukket pga. vandskade i januar og februar.

JES laver powerpoint i samarbejde med Marit til fremlæggelse af regnskab. Tårnet har en bevilling på 170.000,- som ikke har været konteret korrekt – dette er nu rettet. VH efterlyste beretning fra Husdyrudvalg – men HL oplyste, at

udvalget har kørt trægt den sidste tid af forskellige årsager. På møde den 27/3 gåes frem efter dagsordenen. Hvis alle punkter ikke nås til deadline kl. 22 oplæses aktuelt beslutningsreferat og den digitale afstemning igangsættes. Derefter afholdes det ekstra indkaldte beboermøde den 2/4 kl. 20 (AB mødes 18.30) og ny digital afstemning iværksættes.

- Hyldetryk, første udkast eftersendes – der skal tilføjes nye punkter fra mødet i aften – JES. VH skal have retur torsdag aften.
- De praktiske opgaver fordeles, herunder kaffe: LK, kage PZ+ smørrebrød, opstilling, indtjekning: PK, mødeleder: SIF og referenter: VH +HL. JES sørger for skærm + lydanlæg. Regnskab uddeles en uge før. Uddelere er bestemt på sidste møde: Slipperne: PZ, Stræderne: HL, Længerne og Storetorv: PK. AB mødes kl. 17.30 inden beboermødet.

#### **8. Orientering fra driften, udsendt af JES den 8/3, herunder bl.a.:**

##### **- Opfølgning på tidligere radontiltag**

JES har aftalt møde med LK

##### **- Opslagstavle, vaskebrikker, opslag og udsugning på vaskeriet**

JES har aftalt møde med Nortec, og filtre renses jævnligt af driften. Reservation udestår stadig.

##### **- Fleksible anvisningsregler supplementsrum, boliggruppen**

Boliggruppen har fået besked om de ændrede regler, jfr. flexibel udlejning.

##### **- Afhjælpning af skader mm. i en bolig i Saltlængen**

JES har lavet aftale med beboer den 13/3. AB har modtaget ny mail fra beboeren og er meget utilfreds med, at der ikke er sket nogen opfølgning. De efterlyser handleplan på, hvad der rekvireres af håndværkere samt opfølgning på fugt og den skimmeltest, beboeren har medsendt.

**Beslutning:** JES fremsender handleplan for udbedringer i boligen med kopi til VH og HL.

##### **- Procedure for skimmelsanering på Hyldenet**

Er sendt til administrator af hjemmesiden.

-

##### **- Status på udbedring ifm. Legepladsinspektion**

Er undervejs.

Øvr. Punkter: JES redegjorde for de øvrige punkter i orientering fra driften, herunder, beboersager i Suderlængen om ulovlig brug af tom bolig, der er videresendt til behandling i BO-VEST og en sag med nabokonflikt/chikane, der heldigvis ser ud til at være løst.

#### **Overvejelse om afholdelse af dialogmøder –**

Punktet udsættes igen til næste møde.

## **9. Meddelelser og nyt fra udvalg**

## **10. Eventuelt**

## **11. Kommende afdelingsbestyrelses- og beboermøder:**

- Regnskabsbeboermøde den 27/3 2019
- Eks. beboermøde den 2. april 2019
- Informationsmøde for nye beboere om helhedsplanen den 24. april
- AB-møde den 9. april 2019
- AB-møde den 7. maj 2019
- AB-møde den 4. juni 2019

## **12. Kommende øvrige møder/arrangementer:**

- Boligpolitisk Forum den 8. april 2019
- Visionsforum den 23. april 2019

## **13. Kommende kurser/konferencer**

### **Postliste pr. 8/3 2019**

Agenda Centerets årsberetning 2018

Mail fra BO-VEST om ny driftschef pr. 1/3 2019