

VA – Afdeling 10, Hyldebjergvej

Referat af afdelingsbestyrelsesmøde den 28. februar 2019.

Deltagere:

Afdelingsbestyrelsen (AB): Per Zoffmann (PZ), Vinie Hansen (VH), Jørgen Lou (JL), Henning Larsen (HL), Laila Kiss (LK), Peter Kristensen (PK).

BO-VEST: Jesper Handskemager (JES), ejendomsleder
Bente Eskildsen, referent

Gæster:

Dennis Malm og Rene Fuglsang fra BO-VESTs effektiviseringsudvalg under pkt. 4
Marit Rostgaard-Bruun, økonomimedarbejder under pkt. 5 kl. 19.

Afbud: Sif Enevold (orlov), Vibeke Lange

Dirigent: Vinie Hansen

VH bød velkommen og indledte med en præsentationsrunde, hvorefter punkt 4 blev gennemgået. Marit ankom kl. 19 for at gennemgå regnskabet under punkt 5.

1. Godkendelse af dagsordenen

Dagsordenen blev godkendt med et ekstra punkt under orientering fra driften, idet der har kørt en debat om stort vandforbrug på FB.

2. **Post:** Se postlisten sidst i referatet – VH orienterede omkring regler for genhusning.

3. Udvalgsreferater:

- Afdelingsbestyrelsen den 6/1 udsendt af BE den 15/1
- Cafestyregruppen den 16/1, udsendt af FU den 22/2
- GMU den 6/12, udsendt af FU den 22/2

Referaterne blev taget til efterretning.

4. Effektiv drift ved Dennis Malm og Rene Fuglsang kl. 18.30-19.00

DMA orienterede om status. Regnskabstal for 2018 er ikke indarbejdet endnu, men kommer. Udgangspunktet er, at der i runde tal skal spares 2.500,- pr bolig på landsplan. DMA fremlagde et skema, hvor omkostninger pr. bolig er opgjort for alle VA afdelinger over en periode fra 2014-2017. I Hyldebjergvej ses en merudgift/stigning på knapt 1.780,- over de 4 år, Omkostningerne er udgifter til renovation, forsikringer, afdelingens energiforbrug, administrationsbidrag til BO-VEST, renholdelse (kto.114), alm. Vedligeholdelse (kto. 115) samt istandsættelse ved fraflytning, dvs. konti som er svære at skære ned. Derfor bør man se på muligheder for besparelser andre steder. Efter Helhedsplanens gennemførelse kan flytteudgifter måske reduceres ved fælles udbud/aftaler. Energiforbrug kan måske reduceres for fælles lokaliteter (beboerhus, vaskeri, fælles lokaler, gadebelysning, når den nye type lamper opsættes.

Rene orienterede om, at nye driftssamarbejder indføres i flere afdelinger, og flere opgaver kan udføres af egne folk. Udlicitering af vedligeholdelse af grønne områder svarer til en sparet funktionærstilling, men ved et driftssamarbejde kan man måske "låne" gartnere fra GB. Mulighederne for et fælles ejendoms kontor/m-gård, men med drift hver for sig er ved at blive undersøgt og fremlægges til behandling på det kommende beboermøde. Der er forskelligheder i de to afdelinger, så samarbejdet må udvikle sig med tiden, og når det giver mening.

Renovation er steget og ikke faldet som forventet – det skyldes bl.a. en højere tømningfrekvens af nedgravede beholdere end forventet. DMA gjorde i den forbindelse opmærksom på, at der både er kommunal renovation og renovation i forhold til afhentning af grene mm. fra Genbrugsgården

DMA er fortrøstningsfuld ift at nå målet om besparelse, og RF opfordrede til at komme med ideer til besparelser.

Nyt materiale med 2018 regnskabstal udsendes af DMA, så snart det er udfærdiget.

5. Regnskab 2018 kl. 19, første udkast udsendt af Marit Rostgaard-Bruun, herunder regnskab for aktivitetsbudget (Per)

VH gjorde opmærksom på, at den angivne procent på huslejestigning ikke er den, som blev vedtaget på beboermødet, fordi stigningen kun er fordelt på 11 mdr. i stedet for 12.

Regnskabet viser et overskud på godt 1.5 mio. som primært skyldes en rente-justering tilbage fra 2005 på et lån, hvor rentesikringen har været sat for højt ift. den aktuelle udgift. Udbetaling Danmark foretager for øjeblikket en genberegning af gamle lån, hvorfra overskuddet er fremkommet. Derudover er bidraget fremover blevet nedjusteret til 173.000,-, og når lånet udløber, skal vi fortsætte med at betale til Dispositionsfonden. Af overskuddet er 877.532,- brugt til afskrivning på egenfinansiering af det nedgravede affaldssystem og energispareprojektet. Resten af beløbet er overført til henlæggelser.

Der er i 2018 brugt mindre på kto. 116 end budgetteret. Det skyldes bl.a. et større afsat beløb til etablering af badventilation, som er udskudt. Vi har sparet meget op i henlæggelser, men det er et krav ift. helhedsplanen og kan senere nedjusteres. Udgiften på flytteboliger er overskredet med 577.000,-. Der er desuden lejetab på lægens bolig, der skal ombygges – dette tab betales dog af Dispositionsfonden og er uden udgift for afdelingen.

Renovationsudgifter er ligeledes noget højere end forventet. Der er desuden sket nogle omposterings for administrationsbidrag (omlagt til kto. 118) renholdelse af for- og bagbede (kto. 114, fordi det svarer til refusion i løntimer) samt Cafeen (omlagt til kto. 118 fra 119) som giver en mere korrekt kontering og modkonto.

Der har været en lavere omsætning for vaskeriet på 100.000,-, men dette skyldes en prisnedsættelse ifm nyt vaskeri, og overskuddet er større end forrige år, når udgifterne til drift fratrækkes. AB var i den forbindelse interesseret i at vide, om der er flere eller færre, der har benyttet vaskeriet. Der er også besparelser på EL ifm ny leverandør og på almindelig vedligeholdelse (kto. 115).

Alt i alt går regnskabet nogenlunde lige op (i 0) på driftsudgifter, og det bør tydeliggøres i regnskabet til beboerne.

Vores likviditet er påvirket af, at vi foreløbig har brugt en del på undersøgelser ifm.

Helhedsplanen, og det udlignes af et byggelån, som først kan optages, når skema A

er godkendt i kommunalbestyrelsen (den 7/3).

Der var desuden spørgsmål til, hvad punktet "byggeskaderenovering" omhandler. Marit undersøger.

Beslutning: Det udspecificerede regnskab lægges på Hyldenet sammen med kommentarer. Kommentarer vedhæftes tillige det beboeromdelte regnskab.

Beslutning: JES undersøger, om det er muligt at opgøre vaskeforbrug på årsbasis 2017/2018.

PZ redegjorde for konto 119, beboeraktiviteter. Der er brugt 100.000,- mindre end budgetteret, hovedsageligt på aktivitets- og diversekontoen. Budgettet er nedskrevet i 2019 og skal måske skrives længere ned, hvis besparelser fortsætter.

6. Revision af langtidsplanen som følge af helhedsplanen, evt. afholdelse af eks. AB-møde

JES har sammen med DMA sammenlignet de to planer og set på, hvilke udgifter, der kan udlignes i takt med H-plan. Hovedpunkterne i langtidsplanen fremlægges på beboermødet den 27/3.

Beslutning: AB holder møde kun om langtidsplan den 7/3 kl. 19. JES sørger for materialet er klar.

7. Udkast til endeligt forslag til Vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog, herunder planlægning af eks. beboermøde, eftersendes af Dennis Malm.

Materialet er ikke færdigt, men der mangler ganske få rettelser i råderetskataloget

Beslutning: Punktet tages op på næste møde.

8. Planlægning af beboermøde den 27/3:

- **Gennemgang af dagsordenen, udsendt af FU den 22/2, herunder:**

Revideret dagsorden i HP. Oplæg til fælles drift/ejendomskontor skal udarbejdes, og det skal indeholde pris for reovering af eksisterende materialegård mm. samt på ny fælles materialegård og ejendomskontor, herunder beskrives konsekvenser som støjgener, trafikale forhold, jordbund mm. UAU og GMU er forbeholdne og usikre på de forventede besparelser. Muligheden er et fælles hus opdelt i hver sin afdeling. Finansiering er mulig ved at oprette nye boliger eller tilgængelighedsboliger på området, og der skal fortsat være genbrugsgård.

Beslutning: Den 12/3 afholdes fællesmøde igen kl. 18-19, hvor Kristian Overby fremlægger forslag.

- **Udspecificeret budget/regnskab, udkast fra AB til beboermødet.**

Det skal afklares på beboermødet, om et beboerforslag om en mere detaljeret gennemgang af regnskab og budget ønskes – i så fald skal der afholdes et ekstra beboermøde.

Beslutning: ABs indstilling udarbejdes til næste møde den 12/3 til Hyldetryk.

- **Standard for vedligeholdelse indtil helhedsplanen er gennemført.**

Det fremsendte skema indeholder kun poster, der indgår i H-planen. De aktuelle udgifter blev forelagt AB med forbehold for mørketal (konteret på andre konti f.eks.

skimmel.

Beslutning: Standardskema skal forelægges på beboermøde.

- **Standard for emhætter og plan for udskiftning.**

Beslutning: JES udarbejder notat om en ny type med beskrivelse af energi standard, støj, sugsevne, pris + evt. et forsøgsprojekt, fordi det kræver, at køkkenskabe skal ombygges.

- **Finansiering af udskiftning af skure.**

Der er en mulighed for, at ydelse til et udløbet lån kan inddrages i finansiering udover, hvad der i forvejen er afsat til skure og skurtage.

Der er forskellige beboerønsker om mindre skure, lukkede skure, begrønnede mm. – pengene skal findes, således at det bliver en 0-løsning. **Beslutning:** Der skal udarbejdes et forslag til beboermødet om finansiering og nedsættelse af skurudvalg ifm. helhedsplanen.

- **Orientering om tårnet –**

AB afventer svar fra Jesper R. inden beboermødet. Der udarbejdes en orientering til beboermødet.

- **Første udkast til beretning 2018 – Valg af bestyrelsesmedlem og suppleant – resten genopstiller.**

Den endelige beretning fremlægges til godkendelse på næste AB-møde den 12/3.

- **Indkommet forslag fra Kaj Kristoffersen om udskiftning af halvtag på skure.**

Asbesttagene skulle ikke udgøre ikke en sundhedsrisiko pt., fordi de er så gamle, men skal behandles efter særlige forskrifter ved nedtagning eller udskiftning.

Afdelingsbestyrelsen indstiller at forslaget indgår i udvalgsarbejdet om udskiftning ifm. helhedsplanen.

- **Afdelingsbestyrelsens forslag til arbejdsprogram 2019, udsættes til 12/3**

- **Ekstra beboermøde den 2/4 hvis dagsordenen ikke nås den 27/3.**

Vi skal være opmærksomme på, at de punkter som skal til digital afstemning, skal lægges på hjemmesiden dagen efter beboermøderne.

- **Hyldetryk,**

Deadline for indlæg er den 8/3 til VH, endelig godkendelse 12/3, trykning 15-16/3, uddeling 19/3. Indkomne forslag: deadline er den 13/3. Evt. må ekstra AB-møde afholdes, hvis der fremkommer forslag efter 12/3.

Uddelere: PZ Slipperne, HL Stræderne, PK Længerne og Storetorv.

- **Materiale til den digitale hjemmeside.**

Beslutning: Dagsorden er lagt op, regnskab og kommentarer lægges op, når det er

revideret, og Hyldetryk senest 1 uge før mødets afholdelse.

9. Orientering fra driften, udsendt af FU den 22/2, herunder bl.a.:

- **Opfølgning på tidligere radontiltag**

JES melder tilbage på næste møde.

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

Dørlås er udbedret, men man kan stadig komme ind ifølge AB – også med GB-brikker! AB efterlyste de opslag, der tidligere var i vaskeriet, bl.a. om at man kun må tage 2 maskiner ved kø. Desuden blev der spurgt til, om udsugningen er rensset.

Beslutning: JES undersøger

- **Antal supplementsrum tilbudt hovedlejer i 2018 –**

Ingen iflg. svar fra Boliggruppen. Det er en fejl, som skal rettes. Jfr. Reglerne om flexibel udlejning skal hovedlejer tilbydes lejemålet først.

Beslutning: JES tjekker op med boliggruppen.

- **Støvsugerposer til vaskeriet (Laila) – er indkøbt og leveret.**

- **Vask af brevkasser (Vinie) – rengøres af driften.**

- **Besigtigelse af bolig Saltlængen 4 (Henning og Vinie) –**

Driften har haft møde efter referatet fra ABs møde med beboeren. AB efterlyste opdatering på, de ting der er aftalt/udbedret.

Beslutning: JES laver notat til næste møde

- **Procedure for skimmelsanering på Hyldeet**

Beslutning: JES videresender vejledning til Henrik Hansen.

- **Status på dispensationsansøgning om vægdrivhus i Albertslund Kommune.**

VH oplyste, at punktet skal behandles på møde den 14/3 på VAs bestyrelsesmøde, inden det sendes til kommunalbestyrelsen.

- **Status på udbedring ifm. Legepladsinspektion**

AB spurgte til status på udbedring - punkterne skal ordnes snarest. En af svampene ved Harry Potter er desuden knækket.

- **Større Vandforbrug (debat på FB)**

Der har været rigtig mange indlæg på FB, hvor folk undrer sig over et større vandforbrug. AB foreslog, at der laves en orientering i Hyldeposten eller en VA-orientering.

JES redegjorde for øvrige orienteringspunkter fra driften, bl.a. personale omlægning, og alkoholbevilling til cafeen, der omsider er modtaget, og om en sag, hvor en beboers lejemål er blevet overtaget af udefrakommende.

VH oplyste, at udhængsskab ved vaskeri trænger til reparation – PK reparerer.

10. Overvejelse om afholdelse af dialogmøder – AB foreslår uformelle møder. Tages op på næste AB-møde.

11. Ny dato for afholdelse af fællesmøde om FB

Beslutning: Afholdes den 9/4 kl. 18-19.

12. Meddelelser og nyt fra udvalg

Ingen.

13. Eventuelt

JL meldte afbud til de kommende møder, da han trækker sig fra bestyrelsen.

14. Kommende afdelingsbestyrelses- og beboermøder:

- AB-møde om langtidsplan den 7. marts 2019
- Møde om fælles materialegård/ejendomskontor med repræsentanter fra udvalg den 12. marts kl. 18-19
- AB-møde den 12. marts 2019
- Regnskabsbeboermøde den 27. marts 2019
- Ekstraordinært beboermøde den 2. april 2019
- AB-møde den 9. april 2019 samt
- Fællesmøde om Facebook den 9. april kl. 18-19
- Informationsmøde for nye beboere om helhedsplanen den 24. april

15. Kommende øvrige møder/arrangementer:

- Visionsforum den 23. april 2019 – HL deltager muligvis.

16. Kommende kurser/konferencer

Postliste pr. 22/2 2019

FU's svar på mail om vægdrivhus af 22/2 2019

Orientering fra VAs bestyrelse om behov for genhusning ifm. helhedsplaner af 28/1 2019

Nyt fra Agenda Centeret af 13/2 2019.