

## Referat fra regnskabsbeboermødet den 27. marts 2019 kl. 19.00

35 husstande var repræsenteret/70 stemmer

### 1. Formalia: Valg af dirigent, referenter og stemmeudvalg, godkendelse af dagsorden og forretningsorden for afvikling af digitale beboermøder.

Sif Enevold fra afdelingsbestyrelsen bød velkommen.

Per Larsen fra VA's bestyrelse blev valgt som dirigent.

Projektleder Christian Overby fra BO-VEST deltog i mødet under punkterne 2, 3, 4, 5 og 10.1

Vinie Hansen blev valgt til beslutningsreferat og Henning Larsen blev valgt til at skrive det fyldestgørende referat.

Dirigenten konstaterede beboermødets lovlighed og beslutningsdygtighed. Indkaldelse med dato for afholdelsen var blevet bekendtgjort i "Hyldepostens" januar nummer, og selve dagsordenen blev bekendtgjort i "Hyldepostens" februar nummer, derudover var alle relevante papirer bekendtgjort i "Hyldetryk" nr. 361, som var blevet husstandsomdelt i perioden 18.-20. marts 2019.

Dirigenten orienterede om forretningsordenen, hvori det fremgik, at beboermødet skulle slutte kl. 22, og såfremt det ikke lykkedes at få udtømt dagsorden, så var der allerede indkaldt til et ekstraordinært beboermøde d. 2. april kl. 20.

Forretningsordenen for afvikling af digitale beboermøder blev herefter godkendt. Et beboerforslag om mulighed for mindre skure, var ved en fejl ikke kommet med, men ville blive behandlet under punkt 8, som omhandlede skure.

Janne Storm og Jan Viesler blev valgt som stemmetællere.

Dagsordenen blev gennemgået og godkendt, med følgende rettelser:

**Pkt. 8 (Udskiftning af skure)** blev flyttet til et ny pkt. 5.

**Pkt. 10.1 (Halvtag i haverne – asbest ud af boligområdet, forslag stillet af Kaj Kristoffersen)** blev behandlet sammen med pkt. 5.

### 2. Orientering om Landsbyggefondens godkendelse af Skema A

Christian Overby gav en orientering om godkendelsen af budgettet for helhedsplanen (skema A), som Landsbyggefonden endelig godkendte i januar måned 2019.

Næste skridt er, at der skal laves aftaler med en arkitekt og en ingeniør, som kan omsætte helhedsplanen til et projekt, som en entreprenør kan føre ud i livet. Opgaven med helhedsplanen er så stor, at den skal gennemgå et udbud. Arbejdet med at lave tegninger, inddrage beboere i temagrupper, bygge et prøvehus og lignende vil derfor først gå i gang i slutningen af 2019. Selve byggearbejdet og udførelsen af helhedsplanen vil forhåbentligt kunne gå i gang i år 2021 og afsluttes i år 2023 eller 2024.

Landsbyggefonden har tilbudt et støttet lån på 15 millioner til et energidemonstrationsprojekt, som kan laves uden huslejestigninger.

Landsbyggefonden har meddelt, at der - udover de i forvejen støttede midler – var givet tilsagn om yderligere 40 millioner kr. til forskellige følgerarbejder, som man forventer vil komme, når renoveringen gennemføres, som hvis de kommer i anvendelse vil kunne betyde en huslejestigning på 2%, hvilket i givet fald vil betyde en ny beboermødebeslutning.

På spørgsmål fra beboerne, blev det fortalt, at der kan forventes en energibesparelse, når vi har fået nye vinduer, døre og tage.

Der er indkaldt til et informationsmøde for nye beboer, hvor der vil være en grundig orientering om helhedsplanen. Informationsmødet afholdes d. 24. april 2019.

De fremviste slides vil blive lagt på renoveringshjemmeside <http://hyldespjældet-renovering.dk> eller via [hyldenet.dk](http://hyldenet.dk), hvor der er et link.

### 3. Fælles materialegård og ejendomskontor med Galgebakken

Christian Overby fra BO-VEST orienterede om forarbejdet, som var sket i samarbejde med BO-VEST. I det husstandsomdelte "Hyldetryk" er der en beskrivelse af dette forarbejde.

Christian fortalte om baggrunden for ideen om en fælles materialegård og ejendomskontor med Galgebakken, bl.a. var det et led i de effektiviseringskrav, som regeringen har pålagt hele den almene boligsektor. Det blev dog understreget, at effektivisering ikke var hovedformålet, men etablering af et fagligt samarbejde, som på sigt ville kunne betyde effektiviseringer, hvis de to afdelinger beslutter det.

Ideen med etablering af en fælles materialegård og ejendomskontor skal også ses ud fra, at både Galgebakken og Hyldespjældet står foran en renovering og ikke mindst trænger begge afdelinger til en ny/renoveret materialegård.

På spørgsmål fra beboerne, kunne afdelingsbestyrelsen fortælle, at Hyldespjældet har fået en "rød markering" i de benchmarktal, som er udarbejdet i Landsbyggefonden.

Det betyder, at Hyldespjældet for nuværende, bruger flere penge i forhold til de målsætninger om besparelser, som regeringen har sat på ca. 2500 kr. pr. bolig.

Christian Overby fortalte om placeringen. Der har været 8 forslag om placeringen, og det forslag som blev fremlagt (mellem Snorrestræde i Hyldespjældet og Galgebakken Sønder), sås som den bedste løsning, ud fra både trafikale og infrastrukturelle synsvinkler.

Hyldespjældets andel i etableringen af en fælles materialegård til ca. 16 mio. udgør 5,7 millioner kr. minus omprioritering af midler fra helhedsplanen 2.25 mio., rest 3.45 mio., svarende til ca. 200.000 pr. år, 5 kr. pr. m<sup>2</sup>, 0,3% i huslejestigning.

Etablering af egen ny materialegård koster ca. 8,5 mio. minus omprioritering fra helhedsplanen 2.25 mio., rest 6.25 mio., svarende til 300.000 kr. pr. år, 11 kr. pr. m<sup>2</sup>, 1% huslejestigning.

Renovering af eksisterende materialegård koster ca. 2.8 mio.

Uanset hvilken løsning der bliver valgt, så skal forslagene konkretiseres, yderligere beregnes, og der skal fremlægges endeligt budget for anlægsudgifter. Der skal foreligge en tilkendegivelse fra Albertslund kommune for, at man kan dispenseres for arealanvendelse i forhold til Lokalplanen i Hyldespjældet. Der skal fremlægges beregning for økonomi og opdeling af driftsbudget/afregningsmodel for de 2 afdelinger.

Der var herefter en lang drøftelse om planerne, hvor mange af indlæggene handlede om den placering, man var nået frem til, bl.a. var beboerne i Snorrestræde ikke tilhængere af den planlagte placering, dels mente flere, at det ville give problemer med den mængde af vand, som vil blive tilbage, når træerne er blevet fældet. Derudover blev det nævnt, at den foreslået placering, kan blive problematisk i forhold til fjernvarmerør. I stedet foreslog beboerne 2 andre muligheder, en placering bag "Tårnet" eller en placering på det grønne område langs Kærmoesevej.

Povl Markussen fremlagde forslag om at udsætte planen om ny/fælles materialegård til et senere beboermøde, således at afdelingsbestyrelsen kan fremlægge et nyt forslag.

**62 stemte for og 8 undlod at stemme.** Hermed er planen for arbejdet med en fælles materialegård, eller om vi skal etablere en ny egen materialegård eller som den nuværende "blot" skal renoveres, udskudt til et senere beboermøde.

#### **4. Regnskab 2018, herunder café, udlejning, aktivitetsbudget og afdelingens rådighedsbeløb.**

Ejendomsleder Jesper Handskemager fremlagde regnskabet, som var blevet husstandsomdelt. Regnskabet viste et overskud 1.527.094 kr. svarende til 56,60 kr. pr. m<sup>3</sup>.

Den væsentligste grund til overskuddet skyldes primært en genberegning af rentesikringen, som resulterede i en engangsudbetaling på 1.290.175 kr.

Der var spørgsmål til, om genberegningen fra Landsbyggefonden kunne være budgetteret, det var afdelingsbestyrelsens opfattelse, at dette ikke var tilfældet.

Vinie Hansen fremlagde regnskabet for caféen. Den beboervalgte revisor Henrik Hansen rettede en fejl i revisorprotokollen i det trykte materiale til beboermødet. I revisionen af udlejningens regnskab står "at overskuddet var 34.432". Det rigtige beløb er 8099, men stadig en fremgang på 33% ift. det foregående år.

Per Zoffmann fremlagde regnskabet for beboeraktiviteterne.

**Afstemning om regnskabet 2018:** 68 stemte for 2 undlod at stemme. Herefter var regnskabet godkendt.

## 5. Udskiftning af skure

Jesper Handskemager orienterede om punktet, ud fra det husstandsomdelte "Hyldetryk", de beløb, som er nævnt i "Hyldetryk" er ikke udtryk for et deciderede udbud, men udelukkende ud fra tal fra tidligere arbejde og forespørgsler hos enkelte entreprenører.

Vinie Hansen orienterede om, at punktet bliver sendt til digital afstemning, og hvis det bliver godkendt, vil beløbet blive afsat på langtidsplanen, som fremlægges på budgetbeboermødet i september.

Her vil der blive nedsat et udvalg, som skal udarbejde forslag til en helhedsløsning for alle skurene, med forslag til tagløsning, lukkede eller åbne skure samt store eller små skure ud fra den enkelte beboers havestørrelse. Den sidste del, som vedrører størrelsen af skure i forhold til havernes størrelse, var fremsendt af en beboer til afdelingsbestyrelsen og ved en fejl ikke kommet med i Hyldetryk.

Der blev spurgt om, hvad det ville betyde for de beboere, som selv har betalt for lukkede skure, da det nu så ud til, at de resterende skure ville blive lukket, uden beregning for beboerne. Vinie Hansen understregede, at afdelingsbestyrelsen er opmærksomme på, at der skal findes en løsning for de beboere, som selv har betalt for deres lukkede skure.

**Forslag til afstemningstema:** *Godkender du, at der afsættes 15.3 mio. på langtidsbudgettet til reovering af skurene i 2023 og 2024 uden huslejestigning på budgetbeboermødet i september 2019, og at der nedsættes et udvalg ifm. helhedsplanen, som fremlægger det endelige forslag på et senere beboermøde, der ser på størrelse, lys, tagbelægning, tilvalg m.m.?*

60 stemte for, 2 imod og 8 undlod at stemme, herefter blev afstemningstemaet godkendt.

### 10.1 Forslag om udskiftning af skurtag

Der var indkommet et beboerforslag om, at nye halvtage og tagbeklædning sker med ru stålplader, og at udgifterne bliver betalt via de henlagte midler. Begrundelsen fra Kaj Kristoffersen var, at bl.a. træer gnavede sig ind i de nuværende plader, og der dermed fremkom asbestfibre, det var derfor hans opfattelse, at der skulle gøre noget ved problematikken her og nu.

Jesper Handskemager understregede, at driften udskifter ødelagte tagplader – og vil gennemgå skurtagene for evt. skader.

Christian Overby fra BO-VEST orienterede om, at der ikke skulle være problemer, så længe pladerne er intakte. Christian foreslog, at driften kontakter en byggesagkyndig i BO-VEST.

Dirigenten konstaterede, at med den netop godkendte beslutning, så vil forslaget fra beboeren indgå i arbejdet i et kommende nedsat "skurudvalg".

Grundet det fremskredne tidspunkt, indstillede dirigenten, at de resterende punkter på dagsorden, blev udsat til det ekstraordinære beboermøde d. 2. april, dog foreslog dirigenten, at orienteringen om Tårnet kunne nås, inden beboermødet gik over til at godkende beslutningsreferatet for det ordinære beboermøde.

## 9. Orientering om Tårnet

Povl Markussen fra Tårnudvalget, gav en orientering ud fra den i forvejen beskrevne orientering i det husstandsomdelte "Hyldetryk".

Det nuværende Tårn vil blive skiftet ud med et lidt mindre og sikkert tårn uden den store platform.

## 23. Oplæsning og godkendelse af beslutningsreferatet

Beslutningsreferatet blev oplæst og enstemmigt godkendt.

## **Referat fra ekstraordinært beboermøde d. 2. april 2019 kl. 20:00 i Beboerhuset Storetorv 7**

18 husstande/36 stemmer var til stede.

### **1. Formalia**

Sif Enevold fra afdelingsbestyrelsen bød velkommen.

Per Larsen fra VAs bestyrelse blev valgt som dirigent.

Vinie Hansen fra afdelingsbestyrelsen blev valgt som referent af beslutningsreferatet.

Henning Larsen fra afdelingsbestyrelsen blev valgt som referent af det fyldestgørende referat.

Jan Viesler blev valgt som stemmetæller sammen med dirigenten.

I forhold til forretningsorden besluttede de tilstedeværende, at beboermødet senest sluttede kl. 23.

Dagsorden og forretningsorden blev herefter godkendt.

### **5. Et udspecificeret budget**

Vinie Hansen orienterede om baggrunden for punktet, og gav samtidig en orientering om, hvordan proceduren er for fremlæggelser af budgetter og regnskab.

Der var indkommet et forslag til afdelingsbestyrelsen fra Kaj Kristoffersen om, at Hyldebjergvej overgår til et specificeret budget for at sikre, at driftsbudgettet og renoveringsbudgettet ikke bliver blandet sammen, og beboerne får større indsigt. Desuden havde Kaj Kristoffersen stillet et indkommet forslag om samme emne: At vi overgår til detaljeret specificeret budget, som blev behandlet under samme punkt.

En mere detaljeret gennemgang ville, efter afdelingsbestyrelsens mening, betyde flere beboermøder, hvilket afdelingsbestyrelsen ikke kunne anbefale, da der i forvejen afholdes mange møder, og det er det, beboerne har valgt afdelingsbestyrelsen til at varetage.

Derfor satte dirigenten spørgsmålet til afstemning:

**Skal der afholdes flere beboermøder om budget og regnskab?** Imod stemte 32 og 4 stemte hverken for eller imod.

Dermed var der ikke stemning for flere beboermøder om budget og regnskab.

Kaj Kristoffersens forslag indebar, at alle beløbsposter bliver låst og fastlagt til formålet, som de er afsat til og kan dermed ikke overskrides.

Desuden indeholdt forslaget, at anvendelse af overskud forelægges beboermødet.

Vinie Hansen understregede, at budgetplanlægning og anvendelse af evt. overskud er fastlagt i

driftsbekendtgørelsen, hvorfor det ligger uden for beboermødets kompetence, og der derfor ikke kan stemmes om forslaget.

Det fremgår flg. af § 69 stk. 2. *"I driftsbudgettet for en afdeling af en almen boligorganisation eller en selvejende institution skal lejen for afdelingens boliger og øvrige lokaler være fastsat således, at der er balance mellem samtlige udgifter og indtægter i afdelingen, jf. § 79, stk. 1."*

Hvis regnskaber viser, at resultatet er blevet anderledes end budgetteret, så der er underskud, overføres dette til en såkaldt "resultatkonto" som et minusbeløb. Hvis der er overskud, skal eventuelle "underfinansieringer" først modregnes, som det er blevet med årets overskud, hvor de nedgravede beholdere og parkeringspladser er afskrevet.

Resten overføres til resultatkontoen, som et plusbeløb. Dette får konsekvenser næste gang, der skal lægges budget jnf. § 69 stk. 3, hvor indestående på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år.

Dirigenten oplyste herefter, at som han læser beboerforslaget om fastlåsning af alle beløbsposter i budgettet og forelæggelse af anvendelse af overskud på beboermødet, så kan der ikke i henhold til driftsbekendtgørelsen jf. § 69. stk. 2 og 3 og jf. § 79 stk. 1., stemmes om forslaget.

## **6. Niveau for vedligeholdelse indtil helhedsplanen er gennemført**

Punktet var udførligt beskrevet i det husstandsomdelte "Hyldetryk".

Vinie Hansen indledte punktet med at understrege, at formålet med at tage vedligeholdelsesniveauet af de elementer, som er indeholdt i helhedsplanen, op på beboermødet, er at skabe forståelse for og tilslutning til, at afdelingsbestyrelsen og driften kun laver det mest nødvendige, mens vi venter på helhedsplanen.

Jesper Handskemager orienterede om det arbejde, der foretages og de beløb, der er brugt i 2018.

Der er har været en del arbejde med tætning af tage, hvor der i 2018 er blev brugt ca. 100.000 kr., og utætte vinduer, hvor der ligeledes er brugt ca. 100.000 kr.

Der er blevet brugt en del penge på at tætte yderdørene, ca. 45.000 kr. Her nævnte Jesper, at der var mulighed for at hente farvekoderne til hoveddørene, således at beboerne selv kan male disse.

Der er blevet brugt 88.000 kr. på skimmel i boliger.

Der bruges hverken penge på materialegård eller cafeen/beboerhuset.

En beboer understregede, at der ikke skal være råddent træ i boligerne, samtidig bør ordlyden nødtøftig reparation udskiftes til håndværksmæssig forsvarlig reparation. Der blev opfordret til, at driften holder øje med, at håndværkerne udfører arbejdet tilfredsstillende, bl.a. var der kritik af glarmesterens arbejde.

Det blev foreslået, at der på alle skure foretages udskiftning eller forsegling af asbestpladerne. Vinie Hansen oplyste, at det blev aftalt på det ordinære beboermøde d. 27. marts, at driften vil lave en gennemgang af tagpladerne på skurerne.

Beboermødet vedtog følgende tillæg til teksten i orienteringen:

Beboermødet tog driftens beskrivelse af niveau for vedligeholdelse, indtil helhedsplanen er godkendt, til efterretning. Det indebærer, at driften skal iværksætte de nødvendige reparationer, som holder boligen tæt og uden skimmel i et forsvarligt niveau.

Udtrykket "nødtøftig" udskiftes med udtrykket "forsvarligt".

## **7. Forslag til standard for emhætter og plan for udskiftning**

Jesper Handskemager orienterede om baggrunden for forslaget, som var tydeligt beskrevet i det husstandsomdelte "Hyldetryk".

En beboer henviste til den budgetterede pris, og spurgte bl.a. ind til, om ikke det kunne gøres billigere. Ejendomslederen svarede, at prisen på 3000 kr. pr. emhætte og 2000 kr. på montering var max. priser.

En beboer spurgte ind til proceduren for udskiftning af emhætter. Ifølge den individuelle råderet må beboerne gerne lave køkkenforbedringer, herunder udskiftning af emhætter, så længe den godkendte standard opretholdes. I forhold til udskiftningsrækkefølgen af emhætter, så bliver det de dårligste, som bliver udskiftet først.

Det blev opfordrede til, at afdelingsbestyrelsen finder midler til at der kan udskiftes flere end de 25 stk., som er nævnt i forslaget, så udskiftningerne kan ske hurtigere. I den forbindelse blev det nævnt, at der var givet ekstra 15 millioner fra Landsbyggefonden til energidemonstrationsprojekt, som måske kan komme i betragtning.

**Afstemningstema:** *Godkender du flg. standard ved de løbende udskiftninger af de emhætter, som årligt afsættes i langtidsplanen: energimærkning A, suge kapacitet på min. 400 m<sup>3</sup> pr. time, støj max. 60 dB ved højeste effekt og pris pr. stk. ca. kr. 3000 + 2000 kr. til ombygning?*

34 stemte for og 2 stemte imod, afstemningstemaet var herefter godkendt

## **10. Indkomne forslag**

### **10.2 Beplantning i Hyldespjældet, Grøn renoveringsplan fra UAU**

Forslaget var beskrevet i det husstandsomdelte "Hyldetryk".

Jens Thejsen fra UAU gennemgik forslaget og uddybede forslaget for beboermødet.

En beboer gav udtryk for, at småbørnslegepladsen burde flyttes, da den efter beboerens mening lå et meget kedeligt sted.

Flere beboere udtrykte stor ros til oplægget til renoveringsplanen.

UAU blev opfordret til, at når der skal udarbejdes ny plejeplan, bør udvalget kigge på det eksisterende træregnskab og forholde sig til, om ikke tiden er løbet fra dette træregnskab. Andre mente, at vi skal fastholde træregnskabet.

Dette er udvalget enig i og Hyldespjældet er i øjeblikket 10 træer bagud.

**Afstemningstema:** Godkender du Udearealudvalgets forslag til grøn renoveringsplan?

Der var 34 som stemte for og 2 stemte hverken for eller imod.

Hermed blev afstemningstemaet vedtaget.

## **11. Beretninger**

### **11.1 Afdelingsbestyrelsen**

Der var spørgsmål til, hvorfor projektgruppen for digitalbeboerdemokrati var blevet nedlagt og opfordring til at opretholde gruppen for at videreudvikle det digitale beboerdemokrati. Vinie Hansen forklarede baggrunden for oprettelsen af det digitale beboerdemokrati og om det fremtidige arbejde.

*Afdelingsbestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.*

### **11.2 Caféstyregruppen**

Caféstyregruppens beretning blev godkendt med 34 stemmer for og 2 stemmer, der undlod at stemme.

### **11.3 Skulpturudvalget**

Skulpturudvalgets beretning blev godkendt med 34 stemmer for og 2 undlod at stemme.

## **12. Godkendelse af afdelingsbestyrelsens arbejdsprogram 2019**

Povl Markussen stillede forslag til en ekstra pind i arbejdsprogrammet, som omhandler evaluering af det digitale beboerdemokrati, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

**Afstemningstema:** *Godkender du afdelingsbestyrelsens forslag til arbejdsprogram 2019.*  
*Afstemningstemaet blev enstemmigt vedtaget.*

## **13. Valg til afdelingsbestyrelsen**

Vinie Hansen og Per Zoffmann blev genvalgt og Betina Lauruhn blev nyvalgt.

Som suppleanter blev Peter Rohr Kristensen og Vibeke Lange genvalgt og Jan Viesler nyvalgt.

## **14. Valg til caféstyregruppen**

Miriam Dorothy Holst, Charlotte Cornelius, Lillian Henriksen og Tove Brøndum blev genvalgt.

## **15. Valg til husdyrudvalget**

Anne-Merete Larsen og Vibeke Lange blev genvalgt og Tove Schouw blev nyvalgt.

## **16. Valg til skulpturudvalget**

Lis Livornese, Jens Thejsen, Anne Tittmann, Britt Gerner blev genvalgt og Gitte Hansen blev nyvalgt.

## **17. Valg af 2 interne revisorer**

Henrik Hansen blev genvalgt. Det blev taget til efterretning, at Henrik Hansen godt kunne klare opgaven alene, da der ikke var flere, der ønskede at stille op.

## **18. Valgt til Hyldepostens redaktion**

Povl Markussen og Lone Kristensen blev genvalgt.

## **19. Valg af 2 redaktører til hjemmesiden [hyldetnet.dk](http://hyldetnet.dk)**

Henrik Hansen blev genvalgt og Sif Enevold blev nyvalgt.

## **20. Valg til Albertslund Brugergruppe**

Helene Eskildsen blev nyvalgt som repræsentant og Povl Markussen blev nyvalgt som suppleant.

## **21. Orientering om VA's generalforsamling d. 22. maj 2019**

Vinie Hansen orienterede om VA's generalforsamling som afholdes i Albertslund Musikteater.

## 22. Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål om gavlene blev isoleret som en del af helhedsplanen, da væggene i lejlighederne er meget kolde. Jesper svarede at, til trods for store ønsker, så er det foreløbig ikke en del af helhedsplanen.

## 23. Oplæsning og godkendelse af referat og afstemningstemaer

Beslutningsreferatet blev oplæst og enstemmigt godkendt.



---

Per Larsen  
Dirigent

---

Henning Larsen  
Referent

---

Vinie Hansen  
Referent