

Fyldestgørende referat fra budgetbeboermødet den 17. september 2025 kl. 19.00 i beboerhuset.

31 husstande var repræsenteret/62 stemmer

1. Formalia: Valg af dirigent, referenter og stemmeudvalg, godkendelse af dagsorden og forretningsorden.

Vinie Hansen fra afdelingsbestyrelsen bød velkommen.

Fra BO-VEST deltog ejendomsmester Nicolaj Roed, Pprojektleder Kristian Overby, driftschef Dennis Romar og ejendomsleder fra Askerød Susanne Palstrøm.

Sif Enevold fra afdelingsbestyrelsen blev valgt som dirigent

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

Dirigenten konstaterede beboermødets lovlighed og beslutningsdygtighed, da det var blevet bekendtgjort i "Hyldeposten" nr. 420 juli måned, derudover var alle relevante papirer uddelt med i "Hyldetryk" nr. 395, som var blevet husstandsomdelt primo september 2025.

Nadia Kaadach, Randi Kristensen og Nicolai Roed blev valgt til stemmeudvalget.

Dirigenten gennemgik dagsordenen som blev godkendt uden yderligere kommentarer.

Forretningsorden for afvikling af beboermødet blev godkendt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der på bagsiden af hver stemmeseddel var et spørgeskema, som var et led i en tilfredshedsundersøgelse af både forberedelserne til og selve fremlæggelsen af budgettet. Dirigenten opfordrede alle deltagerne til at udfylde spørgeskemaet, da disse vil blive brugt i det fremtidige arbejde med budgetter.

2. Budget og økonomi for afdelingen, antennebidrag og aktiviteter på langtidsplanen

- Susanne Palstrøm (SP) fra BO-VEST fremlagde budgettet for 2026, som var blevet husstandsomdelt. Det "store" budget har beboerne kunnet hente på Ejendomskontoret.
- Budgettet fremviste en huslejestigning på 0,75%, svarende til 206.000 kr.

Budgetforklaringer på de væsentligste ændringer:

SP forklarede omkring farvekoderne:

Rød er de konti som beboerne ikke har indflydelse på

Gul er de konti som er variable, og beboerne kun har en lille indflydelse på

Grøn er de konti, som beboerne har fuld indflydelse på

I 2026 skal der sættes gang i arbejdet med fliserne på Store Torv samt maling af de betonmure, som ikke har været en del af renoveringen.

De væsentligste årsager til huslejestigningen skal ses i merudgifter til renovation, el og administration samt henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelsesarbejde samt istandsættelse ved fraflytninger.

Spørgsmål til konto 124 (samlet opsparinger) som er højere end tidligere. Hele det opsamlede overskud på 5.5 mio. er besluttet overført til finansiering af den nye materiale- og genbrugsgård jnf. beboermøde den 26. maj 2025. Derfor er kontoen steget til ca. 6.6 mio.

Antennebidraget stiger med 9 kroner (fra 167.- til 176.- kr.) fra 1/1-2026

Konto 119, beboeraktiviteter

Kasserer i afdelingsbestyrelsen Sif Enevold fremlagde budgettet for beboeraktiviteter, her er der afsat

185.000 kr. hvilke svarer til samme niveau som i 2025.

Fordelingen til de forskellige aktiviteter fremgår af det husstandsomdelte Hyldetryk.

Der blev stillet spørgsmål til aktivitetsbudgettet, som var væsentlig højere end det, der var brugt i 2024. Dette skyldes den lave aktivitet i 2024, grundet revoveringen.

Spørgsmål til, hvad udgifterne til kursus og konferencer omfattede. Sif Enevold svarede, at det dækkede de kurser og konferencer, som vores frivillige deltager i.

Godkendt: Budgettet for 2026 (herunder antennebidraget, budgettet for beboeraktiviteter og langtidsplanen), som udgør en huslejestigning på 0,75 %, blev vedtaget med 2 stemmer imod og 2 der undlod at stemme.

3. Status på helhedsplanen

Projektleder fra BO-VEST, Kristian Overby (KO) gav en status, som også var udførligt beskrevet i det husstandsomdelte Hyldetryk.

Materiale- og genbrugsgård

Hele materiale- og genbrugsgården er nu jævnet med jorden, og støbning af den nye materialegård er startet. Genbrugsgården er midlertidig flyttet til boldburet på Slippernes p-plads og holder igen åben hver søndag eftermiddag.

Vandskader og øvrige reklamationer

Der er desværre opstået omkring 20 store vandskader i Hyldebjergvej, som vurderes at have relation til utætheder i det nye tag. Der er iværksat tiltag til at stoppe skaderne. Der er også nedtaget tapet, opstartet udtørring og andre tiltag. Hvis der er tale om en fejl i udførelsen, skal entreprenøren udbedre forholdet. Det er bygherrens ansvar, at dokumentere årsagen til skaden. Der er iværksat en undersøgelse, der skal finde årsagen til skaderne. Denne er udført i perioden fra d. 28/8 og frem. Undersøgelsen medtager både boligerne med kendte vandskader og tilfældigt udvalgte boliger derudover for at finde ud af, hvor stort problemet reelt er.

Der blev stillet spørgsmål, om det var muligt at vælge andre entreprenører til at udbedre skaderne.

KO svarede, at hvis der er tale om fejl i udførelsen af arbejdet med de nye tage, er det entreprenøren, der skal udbedre forholdet. KO understregede at det er bygherren (BO-VEST), i henhold til byggelovgivningen der har dokumentationsforpligtigelsen.

KO meddelte, at der vil blive indkaldt til informationsmøde for de berørte beboere.

Udover vandskaderne er der til NCC blevet indberettet en række øvrige reklamationssager disse løses løbende.

Brandgips i udestuerne

For at leve op til brandkravene, skal der opsættes brandgips på udestuerne i tilgængelighedsboligerne. Arbejdet forventes gennemført de kommende måneder.

Udskiftning af vinduer

Der er stadig 5 boliger som mangler at få udskiftet vinduer,

Omkobling af radonsug

Hvad angår omkoblingen af el til radonsug, er arbejdet stort set færdig. I forbindelse med denne overgang har der været foretaget en aflæsning af bimålerne, hvor el overgik fra beboerne til fælles el og der vil der blive lavet en slutafregning, som forventes at være afsluttet i oktober måned.

Afslutning af hegn og låger

Ved opsætning af stolper i egetræ var træet for fugtigt til at blive malet. Samtidig blev nogle af de første hegn opsat med 10 brædder isf. 11. Vi afventer det endelige byggeregnskab for helhedsplanen, så vi muligvis kan bruge reguleringskontoen (et evt. overskud) til at dække finansieringen af arbejdet.

Beboerne, der ikke kan vente, kan hente maling og brædder på ejendomskontoret.

Manglende låsemekanismer på havelågerne ved boligerne på Store Torv er der en løsning på vej.

BO-VEST er i gang med at samle alle regningerne fra helhedsplanen sammen, således der kan udarbejdes et endeligt byggeregnskab (Skema C). Hertil kommer, at det skal undersøges om det ekstraarbejde der er blevet udført, blive med støttet lån eller ikke støttet lån.

Det samlede byggeregnskab forventes afsluttet inden udgangen af året.

Orientering blev herefter taget til efterretning.

4. Forslag til fliser og træterrasse

På beboermødet i maj blev punktet om fliser i private haver udsat, men da afdelingsbestyrelsen ikke havde nået at udarbejde et konkret forslag til dette beboermøde, vil der blive indkaldt til et ekstraordinært beboermøde den 27/11, hvor ramper i haver i tilgængelighedsboliger også vil blive behandlet.

Derudover vil det ekstraordinære beboermøde også omhandle genplantning af udearealerne.

Orienteringen blev taget til efterretning.

5. Forslag til opsætning af kattehegn

På regnskabsbeboermødet i marts 2025 blev det godkendt, at der skulle findes en praktisk løsning for opsætning af kattehegn i én have, så alle kunne se den. Desværre lykkedes det ikke at få opsat prøvehegn, så på dette beboermøde fremviste ejendomsmesteren nogle billeder af mulige løsninger

Afdelingsbestyrelsen indstillede følgende til råderet

Der opsættes hegn på plankeværket, der forhindrer katte i at forlade haven. Hegnet skal monteres på plankeværket således, at overkanten af kattehegnet ikke overstiger overkanten af plankehegnet og det ikke kan ses udefra. Beslagene skal males sorte som hegnet.

Kattehegnet betragtes som forandring og skal fjernes af beboeren ved fraflytning.

Beboeren har vedligeholdelsespligten i bo-perioden.

Der opkræves et depositum på 2000.- til evt. reetablering, i tilfælde af at beboeren ikke selv har fjernet kattehegnet ved fraflytning.

Afdelingsbestyrelsen orienterede om, at de vil informere om de gældende husdyrregler i en kommende skrivelse til beboerne.

Godkendt: *Afdelingsbestyrelsens indstilling blev godkendt, hvor 4 stemmer undlod at stemme.*

6. Indkomne forslag

6.1 Ansøgning fra Motionsudvalget

Motionsudvalget havde fremsendt ansøgning om 20.000 kr. til indkøb af nyt løbebånd. Løbebåndet blev ødelagt under renoveringen, her troede motionsudvalget, det var en forsikringssag, hvilket det viste sig ikke var tilfældet, hvorfor udvalget ansøger om beløbet.

Den fulde pris udgør 30.000 kr. men udvalget har i forvejen 10.000 kr. på aktivitetsbudgettet. Da aktivitetsbudgettet (konto 119) normalt giver overskud, forventes det, at beløbet kan holdes indenfor aktivitetsbudgettet.

Der var generelt utilfredshed med NCC, at de "åbenbart" kan ødelægge ting uden at være erstatningspligtige.

Afdelingsbestyrelsen indstillede ansøgning til godkendelse.

Godkendt: *Motionsudvalgets ansøgning på 20.000 kr. til indkøb af løbebånd blev enstemmigt godkendt.*

6.2 Forslag om parkeringskontrol

Beboer Nadia Kaadach havde fremsendt forslag om indførsel af parkeringskontrol.

I det husstandsomdelte "Hyldetryk" var der en udførlig begrundelse for forslaget. Derudover havde Nadia undersøgt forskellige firmaer, som havde løsninger på parkeringskontrol.

Der var enighed om, at Hyldespjældet pt. er presset, hvad angår P-pladser, men Vinie Hansen (VH) foreslog på vegne af afdelingsbestyrelsen at afvente færdiggørelsen af materiale- og genbrugsgården. Derudover nævnte VH, at der tidligere er ønsket at etablere bredere parkeringsbåse, fordi der er kommet bredere biler. Evt. kan det tidligere parkeringsareal ved Længernes p-plads inddrages igen.

I forbindelse med den sidste biltælling blev det foreslået, man i stedet skrev ud til samtlige beboere med forespørgsel om antallet af biler i boligen. I samme skrivelse, kunne man opfordre beboerne til at parkere på den mest hensigtsmæssige måde.

Der var forespørgsel om man kunne gå i gang med arbejdet af maling af parkeringspladser på "Længerne" og "Slipperne" nu og her.

På baggrund af debatten og de input der var kommet fra afdelingsbestyrelsen, trak Nadia forslaget, hvorefter dirigenten opsummeret de forskellige indlæg og satte følgende indstilling til afstemning:

Beboermødet godkendte enstemmigt, at stillingen til parkeringskontrol afventer færdiggørelse af Materiale- og Genbrugsgården, og at alle p-pladser på Stræderne er genetableret. Der skal ligeledes ses på opmærkning og bredde på båsene. Der sendes en skrivelse ud til beboerne om at parkere mere hensigtsmæssigt ift. afmærkningen.

Afdelingsbestyrelsen laver en undersøgelse blandt beboerne om, hvor mange biler, de har behov for at have p-plads til. Punktet tages op igen på et kommende beboermøde.

Besluttet: Indstillingen blev enstemmigt godkendt.

6.3 Ændringsforslag om baldakiner til Råderetskataloget

Anna Kristine Tittmann havde, på vegne af en række beboere, fremsendt ændringsforslag til Råderetskataloget om, at det fremover bliver muligt at opsætte baldakiner over både hoved- og køkkendør, samt over hoved- og havedør, i de boliger der kun har en lille havedør.

Nicolai kommenterede, at i henhold til lokalplanen vedr. baldakiner, skal det enten være med hærdet glas eller begrønning. Der skal ansøges i henhold til lokalplanen - og på BO-VEST råderetsansøgning. Lokalplanen ligger på Hyldespjældets hjemmeside hyldenet.dk og ses under punkt 15.1 bilag 6.

VH kunne anbefale forslaget, hvis det bliver lavet efter forskrifterne, da baldakiner over både hoved- og køkkendør allerede er godkendt i råderetskataloget.

Der blev opfordret til, at man samler alle råderetsansøgninger på baldakiner og få en pris fra en tømrer, således det bliver lavet håndværksmæssigt korrekt.

Godkendt: *Tilføjelse til råderetskataloget vedrørende baldakiner over køkkendør med små havedøre (boligtyper tilføjes) blev enstemmigt godkendt. Samtidig blev det godkendt, at afdelingsbestyrelsen undersøger, hvor mange beboere der er interesseret og undersøger muligheden til at finde en tømrer, der kan give en pris for opsætning.*

7. Det Grønne Miljø Udvalg (GMU)

a) Beretning 2024-2025

Povl Markussen (PM) orienterede om arbejdet med GMU's 3 Hyldespjældsmål, som var en del af den handleplan, som blev vedtaget på beboermødet i september 2024. Dette er en del af det arbejde, som har været i gang i både afdelingsbestyrelsen, driften og de forskellige udvalg.

PM gennemgik kort arbejdet, som udførligt er blevet beskrevet i det husstandsomdelte Hyldetryk.

De 20 lade-punkter som er placeret på Store Torv, dækker rigeligt behovet. For at sikre, at

udefrakommende ikke optager P-(lade)pladser, er laderne spærret for andre end "Hyldeboer" og deres gæster.

Hvad angår biltælling, erkendte GMU, at der er kommet større pres på vores P-pladser og derfor opfordrede GMU, at beboerne søger medlemskab hos "Albertslund Delebil" i stedet for egen bil. Det forventes i øvrigt, at "Albertslund Delebil" på et tidspunkt placerer en elbil på Store Torvs parkerings (lade)plads.

Desværre har byggesagen ikke løst alle fugt og skimmel problemer. Teknikkerne arbejder på at finde løsninger, der hvor der er tale om tekniske fejl. Der er udleveret fugtmålere til alle, og ejendomskontoret udleverer fortsat fugtmålere til ny-indflyttere.

Det er stadig vigtigt, at alle er opmærksom på indeklimaet, og får luftet ud.

Der har været en god udvikling i sortering af madaffald, dette er vigtigt, da der også ligger en økonomisk gevinst.

Der blev spurgt ind til solcelle, dette er desværre ikke en mulighed, men opfordringen må være: Spar på strømmen.

Godkendt *GMU's beretning blev enstemmigt godkendt.*

b) Godkendelse af GMU's handleplan for miljø og klima 2025-2026

GMU har revideret sine 3 Hyldebjergsmål i forbindelse med at gøre Hyldebjergsøen til "Verdensmålsbebyggelse", så "Handleplan for miljø- og klima" bliver omdrejningspunktet.

De 3 mål bliver:

- "Gården" (materiale- og genbrugsgården) skal udvikles til et omdrejningspunkt for miljø og fællesskab i Hyldebjergsøen. Åbningstiden bliver – som udgangspunkt – det samme, det er vigtigt at nævne at klunserne også er frivillige, og de ikke er "ansat" til at skille beboernes sofaer og senge ad.
- Fremme gode miljø-, energi-, genanvendelses- og klimavaner.
- Skabe mulighed for at alle engagere sig i den grønne omstilling og samarbejder om at være "Verdensmålsbebyggelse".

Godkendt *GMU's handleplan for miljø og klima 2025-2026 blev enstemmigt godkendt.*

c) Valg til GMU (3 medlemmer)

Povl Markussen, Henrik Hansen og Jens Theisen (med fuldmagt) blev alle genvalgt uden modkandidater.

8. Udearealudvalgets (UAU)

a) Beretning 2024-2025

UAUs beretning var udførlig beskrevet i det husstandsomdelte "Hyldebjerg", men Lis Jensen kom med følgende kommentarer til beretningen.

En del træer er blevet ødelagt under helhedsplanen. Der er blevet udarbejdet en rapport over antal og typer, og vi søger at få alle eller dele af træerne erstattet. Der er tidligere på et beboermøde blevet godkendt en genplantningsplan, som nu er sendt i udbud. Resultatet bliver fremlagt på det eks. Beboermøde den 27/11.

Der blev stillet spørgsmål om, hvor høje frugttræerne bliver, og UAU svarede, at det kommer an på sorten og beskæringer.

UAU opfordrede til, at beboerne indsender forslag til udvalget, hvis de har gode ideer til nye beplantninger.

Godkendt: UAU`s beretning 2024-2025 blev enstemmigt godkendt.

b) Valg af 2 medlemmer til UAU

Lis Jensen og Anne Tittmann blev genvalgt uden modkandidater.

9. Valg af 4 medlemmer til Motionsudvalget

Jørgen Lau, Peter Elias Winkler (med fuldmagt), Nadia Kaadach og Emil Glud (med fuldmagt) blev alle genvalgt uden modkandidater.

10. Valg af 4 medlemmer til Træværkstedsudvalget

Patrick Wilson (med fuldmagt), Morten Rude (med fuldmagt) og Peter Kristensen blev alle genvalgt uden modkandidater.

11. Suppleringsvalg til Skulpturudvalget

Solveig Vangsgaard stillede op og blev nyvalgt uden modkan

12. Eventuelt

I forbindelse med den afholdte sommerfest, efterlyste Daniel Zakhari en offentliggørelse af vinderen af "5-kampen", i form af et diplom, som skulle hænge i beboerhuset. Det var – som Daniel udtrykte det – selvfølgelig "Slipperne" der vandt.

13. Oplæsning og godkendelse af referat og afstemningstemaer

Vinie Hansen oplæste beslutningsreferatet.

Besluttet: *Beslutningsreferatet blev enstemmigt godkendt.*

Godkendt på afdelingsbestyrelsesmøde den 8. oktober 2025