

Referat fra det ekstraordinære beboermøde, afholdt mandag d. 26. maj 2014 i Cafeen.

Tilstede var 24 husstande repræsenteret med i alt 48 stemmer. Der udover deltog Bjørg Johansen og Jesper Skjoldborg Kulberg, som repræsenterede arkitektfirmaet Friis og Moltke, samt Projektleder Niels Bloch-Jensen fra BO-VEST.

Vinie Hansen (**VH**) fra Afdelingsbestyrelsen bød velkommen.

1. Formalia, herunder valg af mødeleder, referenter og godkendelse af forretningsorden m.m.

VH foreslog Ole Kristensen (**OK**) som dirigent, som blev valgt uden modkandidat. Som referenter, blev Afdelingsbestyrelsens sekretær Henning Larsen valgt til at tage det fyldestgørende referat og VH blev valgt til at tage beslutningsreferatet, som skulle oplæses og godkendes ved afslutningen på beboermødet.

OK konstaterer at beboermødet var lovlig indvarslet, det var sket via "Hyldeposten", som blev uddelt i starten af maj måned 2014.

OK oplæste dagsorden som, sammen med forretningsorden, blev godkendt.

Som stemmetæller valgtes Michael Kassow (**KW**)

2. Sammenlægning af boliger og nye boligtyper

Nils Bloch-Jensen gav en kort orientering forud for arkitektfirmaets gennemgang og forslag. Herefter fortalte repræsentanterne fra arkitektfirmaet om de opgaver de var blevet bedt om at se på, det drejede sig om:

- Statistik
- Sammenlægning og ændringer af boliger (større familieboliger og færre supplementsrum)
- Tilgængelighedsboliger
- Dagslys forhold
- Trapper til supplementsrummene
- Beboersammensætning – fremadrettet

Statistikken viser at antallet af fraflytninger er faldende, eksempelvis var der i 2009 82 fraflytninger i alt, i 2013 var det tal faldet til 36, det er dog supplementsrummene som udgør de største fraflytninger (der er en stor udskiftning i supplementsrummene), af de 36 fraflytninger i 2013, udgjorde supplementsrummene 19 stk.

Antallet af beboere over 65 år er næsten fordoblet på 6 år, fra 4,1 % til 8,4 % af det samlede antal beboere. Hvad angår selve boligerne, så viser BO-VESTs statistik, at 3 etage boligerne er svære at leje ud, mens 1 plan boligerne er meget eftertragtet, dem er der så ikke så mange af.

Forslag til boligsammenlægning, hvor arkitektfirmaet havde tilstræbt følgende:

- Flere boliger i ét plan
- Færre boliger i 3 plan
- Sikre større boliger til børnefamilier og sikre en varieret boligsammensætning

Såvel afdelingsbestyrelsen og BO-VEST som arkitektfirmaet Friis & Moltke understregede, at der udelukkende var tale om foreløbige forslag, der er fortsat tale om en løbende proces, hvor beboerinddragelsen fortsat vil være en vigtig del af beslutningsprocessen.

Der vil, uanset antallet af boligsammenlægning og boliginddragelser, være en lang række boliger som ikke vil blive berørt af disse forslag.

Overordnet set, så Friis & Moltkes forslag ud som følger:

A2 sammenlægges med A3 (2 værelses med 1. sal lægges sammen med 1 supplementsrum)

Dette kan udføres 6 steder i Hyldebjergvej, hvilket giver 3 nye boliger á 90 kvadratmeter.

A2 sammenlægges med A2 (2 supplementsrum slås sammen)

Dette kan udføres 12 steder i Hyldebjergvej, hvilket giver 6 nye boliger á 50 kvadratmeter-

Fortsættes side 2.

Punkt 2. Sammenlægning af boliger og nye boligtyper (fortsat)

A3 + A3 sammenlægges (2 stk. 2 værelses med 1. sal lægges sammen)

Dette kan udføres mellem 36 til 40 steder i Hyldespjældet, hvilket giver mellem 18-20 nye boliger á 130 kvadratmeter.

Der fremkom forslag om at placerer værelse på 1. sal for at have opholdsstue i stueetagen, ligesom der blev foreslået at lave et vinkelkøkken, da det giver mere fleksibilitet i spiseafdelingen. Begge dele mente arkitektfirmaet ikke var det store problem.

Ud over de nævnte antal sammenlægninger af A3 boliger, så findes der yderligere 20 steder hvor det også er muligt, men er trappen placeret i den anden side, her kan der kommer 10 til 12 nye boliger på 130 kvadratmeter.

B3 sammenlægges med A2 supplementsrum (3 etage bolig lægges sammen med 2 supplementsrum)

Her var forslaget, at der skabes 2 nye boliger. I stueplan var det arkitektfirmaets opfattelse, at der kunne – ud over værelset i supplementsrummet – kunne etableres et værelse under trappen (som jo vil forsvinde, da der kommer en ny bolig på 2. og 3. sal), dermed vil der kunne blive etableret 15 nye boliger á 50 kvadratmeter. På 2. og 3. sal vil der kunne blive etablerede 15 nye boliger á 100 kvadratmeter, men dette vil så blive uden have.

Der kan være nogle hvor der er mulighed for at lave tagterrasse, men dette har firmaet ikke tal på.

A2 + B2 (sammenlægning af 1 supplementsrum sammen med 4 værelser på 2. og 3. sal)

Dette kan udføres 11 steder i Hyldespjældet, hvilket giver 11 boliger á 50 kvadratmeter i stueplan, fordelt på 2 værelser, og 11 boliger på 1. og 2. sal på 4 værelser på i alt 90 kvadratmeter.

Der var flere af beboerne som mente, at i de 2 sidstnævnte forslag, ville det være noget af en overdrivelse at kalde boligerne i stueplan for 2 værelsesboliger, da værelset som bliver etablerede ved den nuværende trappe, ville være så lille at det ikke kunne kaldes et værelse

Ifølge Friis & Moltkes forslag, ville der efter boligændringer og boligsammenlægninger være 329 boliger, mod de nuværende 383, dette er hvis alle forslagene bliver gennemført. Antallet af ét rums boliger vil falde fra de nuværende 79 til 29. I disse nævnte forslag, betyder det at der bliver 29 ekstra ét plans boliger.

VH understregede, at der naturligvis vil blive lavet en fast køreplan, i forbindelse med eventuelle kommende sammenlægninger og ændringer af boliger. Der kunne eksempelvis blive tale om, at man stopper for genudlejning ved fraflytning af nogle af de boliger som vil være involverede i sammenlægninger og ændringer, og i forbindelse med et sådan stop, vil den manglende lejeindtægt blive en del af finansieringen fra Landsbyggefonden. Det er dog kommunalbestyrelsen og VA's organisationsbestyrelse som skal godkende et eventuelt stop for genudlejning.

Der var beboere, som tvivlede at man kunne få lejede boliger ud på 130 kvadratmeter på grund af huslejen. Afdelingsbestyrelsen har ikke haft nogen intentioner om at få færre familieboliger, men det har været hensigten at få flere familieboliger som er større og samtidig få lavet en bedre tilgængelighed til visse boligtyper.

Forbedret tilgængelighed

For at øge tilgængeligheden, så havde arkitektfirmaet et forslag om at hæve stierne således der vil blive direkte adgang til boligen fra stien, her skal der tages hensyn til både forbede og sokler o. lign. Det er en fordel af grupperer handicapboliger frem for at lave enkelte boliger hvor der er lavet rampe. Niels Bloch-Jensen sagde bl.a. at det er vigtigt at Hyldespjældet fremtidssikrer sine boliger frem for ramper. Når der etableres eller renoveres boliger, så skal den niveaufri adgang til boligerne være af en hvis standard.

Vurdering af dagslys:

Det var afdelingsbestyrelsens og byggeudvalgets klare ønske, at fremtidens boliger i Hyldespjældet, skal have mere ud af passiv opvarmning (solens stråler), hvilket vil sige flere vinduer, etablering af solcelle- og/eller solvarmeanlæg.

Her fremlagde Friis og Moltke forslag om, at der i 2 etage boligerne, bliver etablerede vinduer i midten, hegn og hække kan ændres i højden. En beboer, som i dag bor i en bolig hvor der køres forsøg med passivopvarmning, gjorde opmærksom på, at der kan være en situation hvor der skal fyres ekstra omkring aftentid, helt frem til maj måned.

Ovenlys kan ikke lade sig gøre, skæres der hul i dækket skal det afstives så meget at det vil koste rigtig mange penge.

Forsættes side 3.

Trapperne til supplementsrummene

Trapperne er meget stejle og de er samtidig også ved at være udtjente og skal udskiftes i forbindelse med helhedsplanen. Kvartrins trappen er den bedste løsning, men kan kun laves 4 steder. Halvsvingstrappen kan laves de fleste steder, dog kunne der være nogle steder hvor der ville være problemer med brandveje. Man kan også forestille sig at hvor der er flere ét rums samlet, bliver lavet svalegang.

Der blev foreslået både en forlængelse af reposen hvor der er mulighed for at placere et lille cafébord, og etablering af fransk altan.

Beboersammensætning fremadrettet

Beboere over 65 år vil stige.

Børnefamilie kan blive tiltrukket ekstra meget med større familieboliger, og samtidig stor mulighed for at fastholde de nuværende børnefamilier.

Debat

Støjen skal der helst gøres noget grundigt for at modvirke, da det er et problem.

De kommentarer som der er fremkommet, vil man i samarbejde med Landsbyggefonden kigge på og tage med, og til efteråret vil der komme endnu et beboermøde, hvor man bliver mere konkrete og slutte med en skema A ansøgning som godkendes af et beboermøde.

Byggeudvalget havde på forhånd frembragt ønske om, at reducere antallet af supplementsrum, ændre 3-etage boligerne og skabe flere 3- og 5 rums boliger. Der udover ønskede man renovering af beboerhuset, materialegården, autoværkstedet og Store Torv, dette fremlægges dog på et senere beboermøde.

Som det var blevet beskrevet i det husstandsomdelte "Hyldetryk", så skulle der ikke på dette ekstraordinære beboermøde træffes nogle beslutninger, men afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget ønskede at få tilkendegivelser om, hvad der skal arbejdes videre med. På et senere beboermøde kommer der mere konkrete forslag med økonomi og muligheder for støtte fra Landsbyggefonden.

Byggeudvalget består af:

Sif Enevold, Per Zoffmann og Vinie Hansen (Afdelingsbestyrelsen)

Povl Markussen (Det Grønne Miljøudvalg)

Ole Kristensen (Udearealudvalget)

Jan Dahl (Udpeget af Afdelingsbestyrelsen)

Michael Jensen (Driftsleder, BO-VEST)

Niels Bloch-Jensen (Projektleder, BO-VEST)

3. Kollektiv råderet ved renovering af skure

SE orienterede omkring de ting der blev besluttet omkring renovering af skure på det sidste beboermøde.

På beboermødet d. 25. marts blev det besluttet at renovere de skure, som vender ud mod hovedstien/fællesarealet ved Høkerlængen (ulige numre), Tømmerstræde, Tingstræderne 1-9, Snorrestræde 1 og Ulkestræde 1-7. Skurene bliver renoveret til det oprindelige åbne skur og tagene begrønnes.

Samtidig blev det besluttet, at lukning og udvidelse skal tilbydes som tilvalg, hvor afdelingen finansierer, og beboeren betaler med forhøjet husleje over 10 år (kollektiv råderet).

Hvis alle benytter sig af muligheden for at lukke skuret og udvide deres skur, vil den maksimale finansiering blive 675.000 kr. som lånes af egne midler (henlæggelser).

I det husstandsomdelte "Hyldetryk" fremgik det hvilke forhøjelser det giver beboerne (baseret på en rente på 4,5%). Renten vil være den aktuelle på beregningstidspunktet og ydelsen skal derfor tages med dette forbehold.

For beløbene over 10.499,- kr. er der indregnet sagsbehandlingsgebyr til BO-VEST.

Fortsættes side 4.

Punkt 3. Lukning af skur (kollektiv råderet) (fortsat)

Den enkelte beboer må naturligvis godt betale hele beløbet på én gang, ligesom beboerne godt selv må udføre arbejdet med både lukning og udvidelse af skuret, bare det bliver gjort efter de gældende regler.

Lukningen er selvfølgelig med dør, og den nederste del af skuret bliver med eternit plade.

På beboermødet d. 25. marts, blev der stillet spørgsmål om flytning af døren i skuret i forbindelse med en eventuel lukning, således at døren bliver placeret i gavlen. Dette havde beboeren endnu ikke fået svar på, og fremsendte derfor forespørgslen. Ejendomsleder Michael Jensen oplyste, at dette endnu ikke var blevet undersøgt, men lovede naturligvis et svar inden arbejdet blev sat i gang. Der var beboere som havde flyttet døren til gavlen, uden problemer.

Der ligger vejledning på Hyldenet.dk lukning og udvidelse af skure. Hvis man selv vil udføre arbejdet, skal det ske efter reglerne om individuel råderet.

Afskrivningen over 10 år skyldes mest beløbets størrelse.

Efter disse informationer, indstillede Afdelingsbestyrelsen til beboermødets godkendelse:

- At lukning og udvidelse af skure kan finansieres som kollektiv råderet i de 30 boliger som renoveres i 2014, hvis beboeren ønsker det og er villig til at betale den forhøjede husleje.
- At beløbet til kollektiv råderet finansieres som lån af egne midler eller optagelse af lån.

Afdelingsbestyrelsens indstilling blev enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af beslutningsreferatet

VH oplæste beslutningsreferatet.

Beslutningsreferatet blev enstemmigt godkendt.

Herefter konstaterede dirigenten, at dagsorden var udtømt og med en tak for god ro og orden afsluttede dirigenten beboermødet.

Henning Larsen
Sekretær

Ole Kristensen
Dirigent

Vinie Hansen
Afdelingsbestyrelsen